


<b>PlanungsA</b>			 <b>STADT GREVENBROICH</b>
<b>Sitzungstag</b> 12.11.2019	<b>Vorlage Nr.</b> 392/2019	<b>Top</b>	
<b>Betreff</b>  Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 56 "Am Heyerweg" - Ortsteil Wevelinghoven hier: a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) b) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB			

**Beratungsfolge:**

Gremium	Datum	TOP	Votum
Planungsausschuss	12.11.2019		
Rat der Stadt Grevenbroich	12.12.2019		

**BE:** Zu a)

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Grevenbroich folgende Beschlussfassung:

Der Rat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 56 „Am Heyerweg“ – Ortsteil Wevelinghoven.

## Zu b)

Der Planungsausschuss billigt den vorliegenden Entwurf zum Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

**Begründung:**

Die für den Rhein-Kreis Neuss erarbeitete Wohnungsbedarfsanalyse der Firma InWIS aus dem Jahr 2017 zeigt für die Stadt Grevenbroich einen Bedarf an rund 1.800 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 auf. Ziel der Planung ist es daher, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen und neuen Wohnraum, auch in Form von öffentlich gefördertem Wohnraum, zu schaffen.

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 den Rahmenplan Wevelinghoven-Süd beschlossen. Die SEG GmbH ist derzeit mit der Erschließung des Baugebietes Nr. W 51 „An Mevissen – 1. Bauabschnitt“ und der Vermarktung der dortigen Baugrundstücke zugange. Hiermit wurde der Stadt die Entwicklung im Rahmenplangebiet eröffnet.

Im Laufe der letzten Monate hat die SEG GmbH zahlreiche Gespräche und Ankaufverhandlungen mit den im übrigen Rahmenplangebiet ansässigen Grundstückseigentümern geführt. Im Ergebnis konnte die SEG GmbH zahlreiche Flächen erwerben.

Angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum im Stadtgebiet, dies zeigt auch die enorme Nachfrage für die rund 30 Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt, sind Stadt und SEG GmbH daran interessiert, zügig weitere Wohnbauflächen zu entwickeln und anbieten zu können. Da durch die nun geschaffene Grundstücksverfügbarkeit eine sinnvolle Entwicklung ermöglicht wird, sollen nunmehr zwei weitere Bebauungspläne mit den Nummern W 56 und W 57 aufgestellt werden.

Die Planung des W 56 greift den Gartenstadtgedanken Wevelinghovens auf, da die Ortsränder strukturreich ausformuliert werden und so durch die großen Ausgleichsflächen im Südosten des Rahmenkonzeptes ein attraktiver Übergang zwischen Ort und Landschaft entsteht. Somit werden sowohl ökologische als auch landschaftsästhetische Ziele verfolgt.

Im Bereich des heutigen Spielplatzes an der Straße Am Böhnerfeld/ Am Sägewerk wird der bereits vorhandene Grünzug bis hin zur L361 weitergeführt. Um dem zu erwartenden Bedarf gerecht zu werden, wird auch der Kinderspielplatz erweitert. Das Baugebiet W 56 wird durch diesen Grünzug aufgeteilt und ist nur über Fuß- bzw. Radwegeverbindungen verbunden.

Ebenso wird zwischen der L361 und der angrenzenden neu geplanten Wohnbebauung neben einer Lärmschutzwand auch ein Grünzug vorgesehen, der neben weiteren Fuß- und Radwegeverbindungen auch ein Regenrückhaltebecken für die Niederschlagswasserbeseitigung vorhalten wird.

Die aktuelle Planung sieht für das Baugebiet insgesamt knapp 200 Wohneinheiten vor, die sowohl in Form von Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücken (ca. 140 Wohneinheiten) realisiert werden können, zudem soll aber auch Geschosswohnungsbau (ca. 60 Wohneinheiten) ermöglicht werden.

Das Baugebiet wird über die Straßen Am Sägewerk, Am Böhnerfeld sowie Heyerweg erschlossen.

Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, das bereits heute im Ortsteil als massiv wahrgenommen wird, wird derzeit gutachterlich geprüft, wie das heutige Verkehrsaufkommen mit dem zusätzlich zu erwartenden Aufkommen abgebildet werden kann. In der Prognose werden u.a. auch die geplanten Kitas und die geplante Gesamtschule berücksichtigt.

Eine erste Abfrage beim Rhein-Kreis Neuss als Straßenbaulastträger der K 10 sowie des Landesbetriebs Straßen NRW für die L 361 hat jedoch ergeben, dass eine direkte Anbindung des Rahmenplangebietes an die K10 bzw. L361 nicht befürwortet wird. Die aktuelle Planung sieht daher den Abfluss über die bereits heute vorhandenen Straßen vor.

Die Arbeit des Verkehrsgutachters wird im November aufgenommen und sich voraussichtlich bis ins nächste Jahr ziehen. Die dann zur Verfügung gestellten Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens werden entsprechend in der weiteren Planung berücksichtigt.

Aufgrund des bereits heute vorhandenen Bedarfs an Kindergartenplätzen wird im nächsten Jahr der Bau einer Kita an der Birkenstraße erfolgen. Dieser Kita-Standort ist bereits seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. W 24a im November 1998 für eine Gemeinbedarfseinrichtung vorgesehen. Um dem zusätzlich zu erwartenden Bedarf Rechnung tragen zu können, wird im Rahmenplangebiet eine weitere Kita vorgesehen. Diese befindet sich nach der aktuellen Planung im ebenfalls noch aufzustellenden Bebauungsplan Nr. W 57 „Hilmar-Krüll-Straße“, welcher sich direkt an das Baugebiet Nr. W 51 anschließt. Diese zusätzliche Kita wird der aktuellen Planung nach über die Straße Am Böhnerfeld zu erreichen sein. Da zwischen W 56 und W 57 derzeit keine Verkehrsanbindung vorgesehen ist, wird möglicher Zielverkehr hin zur Kita nur über diese Straße ermöglicht. Die Kita an der Birkenstraße wird hingegen nur über den Heyerweg bzw. die Birkenstraße erreichbar sein.

Der Bebauungsplan Nr. W 56 schließt an das Gelände der heutigen Diedrich-Uhlhorn-Realschule an. Da die Realschule in den nächsten Jahren zu einer Gesamtschule umgebaut werden soll, sind die dortigen Planungen und Bedarfe im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.

W 56 entsprechend zu berücksichtigen. Nach aktuellem Planungsstand kann die Abgrenzung des Plangebietes jedoch so bleiben, wie im Rahmenplan beschlossen wurde.

Für den Umbau der Realschule ist ebenfalls die Einleitung eines Planverfahrens erforderlich. Sollte sich im Rahmen dieses Verfahrens ein Mehrbedarf an Fläche in Richtung Rahmenplangebiet ergeben, so muss auch die Planung für den Bebauungsplan Nr. W 56 im laufenden Verfahren angepasst werden.

Aufgrund der an das Plangebiet grenzenden L361 wird eine Lärmschutzwand zu errichten sein. Damit der Lärm nicht in das Gebiet hineindringen kann, ist diese Wand beinahe auf der gesamten Strecke vom Knotenpunkt L361/ K10 bis zur Plangebietsgrenze im Bereich der heutigen Realschule zu errichten. Zwar wurden für den Rahmenplan erste Untersuchungen vorgenommen, diese sind im Bebauungsplanverfahren jedoch zu konkretisieren und müssen vertieft untersucht werden.

Die Entwässerung des Baugebietes W 56 erfolgt im Trennsystem.

Die häuslichen Schmutzwässer des südlichen Teils des Baugebietes W 56 (bis zum Grünzug) werden einer zentralen Pumpstation zugeführt und über eine Druckleitung in den MW-Kanal „Am Böhnerfeld“ eingeleitet. Die häuslichen Schmutzwässer des nördlichen Teils des Baugebietes W 56 (ab Grünzug) werden an das vorhandene Mischsystem Heyerweg angebunden.

Das Regenwasser wird in ein entlang der L361 noch zu dimensionierendes offenes Regenrückhaltebecken geführt. Der Drosselabfluss erfolgt über einen noch zu errichtenden Kanal in den städtischen RW-Sammler in der K10. Dieser RW-Sammler ist noch hydraulisch für die Einleitungsmengen zusammen mit dem Regenabfluss für das Baugebiet W 57 nachzuweisen. Die Einleitgenehmigung in die Erft ist anzupassen.

**Kosten der Planung:**

Es entstehen Kosten für Gutachten, über deren Höhe aktuell noch nichts gesagt werden kann.

Florian Herpel  
Beigeordneter

Stadtplanung/ Bauordnung, 24.10.2019

**Anlagen:**

Nr.	Anlage
1	Übersichtsplan W 56
2	Plankonzept