


PlanungsA			 STADT GREVENBROICH
Sitzungstag 12.11.2019	Vorlage Nr. 393/2019	Top	
Betreff			
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W 57 "Hilmar-Krüll-Straße" - 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 57 "Hilmar-Krüll-Straße" – 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 daher 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.

Das Baugebiet W 57 wird direkt an das Baugebiet Nr. W 51 „An Mevissen – 1. Bauabschnitt“ angebunden und soll sowohl über die Hilmar-Krüll-Straße als auch über die Straße Am Böhnerfeld erschlossen werden. Die aktuelle Planung sieht für das Baugebiet insgesamt rund 60 Wohneinheiten vor, die sowohl in Form von Einfamilienhaus-, Doppelhaus- sowie Reihenhausgrundstücken realisiert werden können.

Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, das bereits heute im Ortsteil als massiv wahrgenommen wird, ist gutachterlich zu prüfen, wie das heutige Verkehrsaufkommen mit dem zusätzlich zu erwartenden Aufkommen abgebildet werden kann.

Eine erste Abfrage beim Rhein-Kreis Neuss als Straßenbaulastträger der K 10 sowie des Landesbetrieb Straßen NRW für die L 361 hat jedoch ergeben, dass eine direkte Anbindung des Rahmenplangebietes 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 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 zusätzliche Kita wird der aktuellen Planung nach über die Straße Am Böhnerfeld zu erreichen sein.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur angrenzenden K 10 wie auch zur L361 wird eine Lärmschutzwand entlang der K 10 sowie im südöstlichen Teil des Baugebietes zu errichten sein. Zwar wurden für den Rahmenplan erste Untersuchungen vorgenommen, diese sind im Bebauungsplanverfahren jedoch zu konkretisieren und müssen vertieft untersucht werden. Über die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand kann daher aktuell noch keine Aussage getroffen werden.

Die Entwässerung des Baugebietes W 57 erfolgt im Trennsystem.

Die häuslichen Schmutzwässer werden einer zentralen Pumpstation zugeführt und über eine Druckleitung in den MW-Kanal „Am Böhnerfeld“ (Alte K10) eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Rückhaltekanal an die bestehende Regenwasserentwässerung des Baugebietes W 51 angebunden. Die überschlägliche Berechnung der Rückhaltungen ergibt recht große erforderliche Volumen. Dies ist dem großen Einzugsgebiet, der begrenzten Einleitungsmenge in den RW-Kanal der K10 und dem

angesetzten Überflutungsschutz (1* in 20 Jahren) geschuldet. Die Einleitung erfolgt in den städtischen RW-Kanal in der K10. Dieser Regenwasserkanal ist noch hydraulisch für die Einleitungsmengen zusammen mit dem Regenabfluss für das Baugebiet W 56 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 57
2	Plankonzept