

STADT GREVENBROICH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Nr. 1b

„Lindenstraße/Nordstraße/Montanusstraße“

**(1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
Nr. G 158 „Lindenstraße/Nordstraße/Montanusstraße“)**

- Stadtteil Stadtmitte -

-
- **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
 - **Textliche Festsetzungen**
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)
 - **Landschaftspflegerischer Begleitplan**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
-

Satzungs-Begründung

Stand: Nov. 2006

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich, interne Aufteilung, Vor- und Nachbarnutzungen
2. Anlass, Ziel und Vorgaben des Planverfahrens
3. Flächenbilanz
4. Bauliche Nutzung und Textliche Festsetzungen
 - a) Art der baulichen Nutzung
 - b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachgestaltung
 - c) Stellplätze, Sonstiges
5. Verkehrsmäßige Erschließung, Ver- und Entsorgung
6. Immissionsschutz
7. Eingriff, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
8. Umweltbericht
9. Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung
10. Bodenordnung, Kosten
11. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
12. Kennzeichnungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen
- Festsetzungen
 - I. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Kennzeichnungen und Hinweise

Landschaftspflegerischer Begleitplan

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung; Gliederung siehe dort)

Begründung

zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1b

„Lindenstraße/Nordstraße/Montanusstraße“

(1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. G 158 „Lindenstraße/Nordstraße/Montanusstraße“)

- Stadtteil Stadtmitte -

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1b „Lindenstraße / Nordstraße / Montanusstraße“ (1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. G 158 „Lindenstraße / Nordstraße / Montanusstraße“) wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I, S. 2099) folgende Begründung beigegeben:

1. Geltungsbereich, interne Aufteilung, Vor- und Nachbarnutzungen

Durch den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1b“ wird das Gelände des bestehenden Einzelhandels-Filialmarktes der Fa. ALDI an der Lindenstraße Nr. 53 (Ecke Lindenstraße (B 59) / Hundhausenstraße) sowie ergänzende Bau- und Erschließungsflächen neu überplant. Der Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss zu dem Bauleitplanverfahren wurde, nach Beschlussempfehlung im Planungsausschuss (10.01.2006), vom Rat der Stadt Grevenbroich am 26.01.2006 gefasst.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Grevenbroich, Flur 8, Fl.-St.-Nrn. 759, 770 tlw., 232 tlw., 793 tlw., 794, 795 tlw. in einem Flächenumfang von insgesamt rd. 1,0 Hektar (ha), davon Bauflächen 0,86 ha.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (VEP) für einen nach Norden verlagerten, neuen Filial-Standort, den zugehörigen Stellplatzbereich sowie die erforderlichen Erschließungsanlagen.

Die bisherige Filiale unmittelbar an der Lindenstraße soll anschließend abgerissen und durch eine neue drei- bis vier-stöckige, städtebaulich eingepasste Eckbebauung ersetzt werden. Da deren genaue spätere Nutzungsaufteilung und Bauträgerschaft z.Zt. noch nicht feststeht („Angebotsplanung“), gleichzeitig aber ein Erfordernis zur städtebaulichen Neuordnung der gesamten Situation besteht, wird diese südliche Teilfläche gemäß § 12 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, allerdings außerhalb des Bereichs des „Vorhaben- und Erschließungsplans“.

Bei dem Bebauungsplan (BPlan)-Gebiet handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen Industriestandortes Maschinenfabrik Krupp-Buckau. Im Bereich des geplanten ALDI-Neubaus befand sich früher deren Halle F sowie eine mit einer Schwarzdecke befestigte

Verkehrsfläche, angebunden über die heute noch vorhandene Stichstraße von der Lindenstraße aus.

Das Krupp-Buckau Gelände wurde nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut und bauplanungsrechtlich grundlegend neu geordnet durch den BPlan Nr. G 158 „Lindenstraße / Nordstraße / Montanusstraße“, sowie anschließende überlagernde VEP's für diverse Teilflächen.

Das Plangebiet ist von seiner aktuellen Nutzung her gekennzeichnet durch den vorhandenen Einzelhandelsfilialbetrieb an der Lindenstraße, dessen Stellplätze, die bestehende Zufahrts(stich)straße (auch für die Angrenzer auf deren östlicher Seite dienend) mit Park- und Wendemöglichkeit an deren Ende, sowie eine Brach- und Aufschüttungsfläche im Norden, entstanden auf den nach Rückbau der Vornutzung eingebrachten Auffüllungsböden.

An Nachbarnutzungen sind vorhanden bzw. in Planung befindlich:

Östlich: Gärten und Garagenhof der Bebauung an der Nordstraße, zwei Gewerbebetriebe (Steinmetz und Trocknungstechnik), Wohn- und Geschäftshaus Ecke Lindenstraße, Plangebietskategorie: alles Mischgebiet

Südlich: bestehende Bebauung jenseits der Lindenstraße, Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen

Westlich: geplanter Mischgebietsblock jenseits der Hundhausenstraße, gemäß dem vorhabenbezogenen BPlan Nr. 1c, Planungsziel: Geschoßwohnungsbau mit einem Anteil Büro- und Geschäftsnutzungen

Nordwestlich: Mischgebiet „MI“ vorgesehen, lt. Rahmenplan zur 1. Änderung „Montanusstraße / Lindenstraße / Nordstraße“

Nördlich: Allgemeines Wohngebiet „WA“ im neuen Rahmenplanentwurf geplant

2. Anlass, Ziel und Vorgaben des Planverfahrens

Da der bestehende Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb an der Lindenstraße nicht mehr den aktuellen betrieblichen und logistischen Anforderungen entspricht (Lagerorganisation, Unterbringung der Kühlgeräte, Präsentation des Warensortiments, etc.), besteht von Seiten der Betreiberfirma schon seit längerem das Ziel, ihn durch einen Neubau zu ersetzen, unter Verbesserung der Ablauforganisation, Vergrößerung von Verkaufs-, Nutz- und Stellplatzfläche sowie Modernisierung des Erscheinungsbildes. Nach einer Vielzahl von Vorüberlegungen soll dieser Neubau nunmehr auf einer rückwärtig angrenzenden Teilfläche aus dem ehemaligen Buckau-Gelände errichtet werden, die von der dortigen Projektentwicklungsgesellschaft hinzuerworben wird. Die vorhandene Stellplatzanlage kann dabei großenteils unverändert beibehalten bleiben, und die Verkaufstätigkeit braucht allenfalls kurz unterbrochen zu werden.

Das bestehende Marktgebäude

Die vollständige Begründung des Bebauungsplanes erhalten Sie bei der Stadtverwaltung Grevenbroich.