

GEMEINDE JÜCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 042 - Umsiedlung Holz - Bereich Freifläche zwischen „von-Werth-Straße“ und der Straße „Zum Regiopark“ - 10. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 042 - ZUM REGIOPARK - 10. ÄNDERUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Beschreibung und Lage
- 1.3 Planungsstand
- 1.4 Planverfahren

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Inhalte der Planung

- 3.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.1.4 Höchstzahl der Wohnungen
 - 3.1.5 Stellplätze und Garagen
 - 3.1.6 Grünordnung
 - 3.1.7 Immissionsschutz
- 3.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen
- 3.3 Kennzeichnung
- 3.4 Hinweise
- 3.5 Verkehrliche Erschließung
- 3.6 Technische Infrastruktur
- 3.7 Löschwasserversorgung
- 3.8 Immissionsschutz
- 3.9 Wasser- und Bodenschutz
- 3.10 Artenschutz
- 3.11 Klimaschutz

4. Bodenordnung

5. Kosten

6. Städtebauliche Kennwerte

7. Rechtsgrundlagen

8. Dokumentation des Verfahrens

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 - Umsiedlung Holz Bereich Freifläche zwischen "Von-Werth-Straße" und der Straße "Zum Regiopark" - umfasst eine Fläche im Südosten des Ortsteils Holz zwischen der östlich gelegenen Straße "Im Regiopark" und der südwestlich angrenzenden "Von-Werth-Straße". Die Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 042 "Umsiedlung Holz" und wird dort als Mischgebiet festgesetzt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Flurstück 378, Flur 39 sowie an die bestehende Sticherschließung der Straße „Zum Regiopark“. Die westliche Grenze wird durch die Grünanlage auf dem Flurstück 39 definiert. Im Süden wird das Plangebiet durch die gradlinigen nördlichen Flurstücksgrenzen der südlich gelegenen Gewerbe- bzw. der Einzelhandelsbetriebe gebildet. Die östliche Grenze wird durch die südöstliche Verlängerung der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche des Abzweigs der Straße „Zum Regiopark“ und der südlichen Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 288 vorgegeben. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 213, 289 und Teilflächen der Flurstücke 39, 214, 211 und 379 alle Flur 39, Gemarkung Hochneukirch. Die Flächengröße beträgt ca. 8.763 m². Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Abgrenzung ergibt sich aus städtebaulichen Zielvorstellungen, im Bereich bisher unbebauter Grundstücke ein Wohngebiet zu entwickeln. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 042 sehen hier jedoch gemäß § 6 BauNVO eine gemischte Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vor. Aufgrund der ausbleibenden Nachfrage nach Flächen für eine gewerbliche Nutzung bietet sich somit die Chance, zusammen mit einem Vorhabenträger eine geordnete städtebauliche Entwicklung für eine wohnbauliche Nutzung einzuleiten. Die unmittelbar östlich gelegenen Flächen, die an die Straße "Zum Regiopark" angrenzen sowie die östliche Teilfläche des Flurstückes 214 werden von dem Vorhabenträger auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bebaut werden, so dass diese Flächen nicht in den Änderungsbereich einbezogen werden müssen.

1.2 Beschreibung und Lage

Der Änderungsbereich wird dreiseitig von Bebauung begrenzt, die von unterschiedlichen Nutzungen geprägt ist. Die Fläche des Plangebiets stellt sich heute als Wiesenfläche ohne jegliche landschaftliche Strukturelemente dar. Der östliche Teil dieser Wiese, in einer Größe von ca. 1.600 m², liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplans. Diese Flächen sollen entsprechend dem heutigen Stand des Bebauungsplanes Nr. 042 bebaut

werden. Der Änderungsbereich ist relativ eben mit einer geringfügigen Neigung Richtung Südwesten.

Nördlich des Plangebiets schließt sich bis zur Hauptstraße Wohnbebauung mit unterschiedlichen Haustypen an. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt ein Grundstück mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus zuzüglich Staffelgeschoss und flachgeneigtem Walmdach. Das Wohngebiet wird über eine abgewinkelte in Teilen 8,50 m breite Stichstraße erschlossen.

Südöstlich des Plangebiets befinden sich zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, die über eine 10,50 m breite Stichstraße an die Straße „Zum Regiopark“ angebunden werden. Südlich des Plangebietes schließen sich zwei Gewerbebetriebe und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb an. Diese Betriebe werden im Osten durch einen weiteren, heute leerstehenden Einzelhandelsbetrieb unmittelbar an der Straße „Zum Regiopark“ ergänzt.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Vereinsheim. Südlich des Vereinsheims schließt sich eine größere Wiesenfläche an, die als Dorfplatz genutzt wird. In westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet und damit nördlich des Vereinsheims wurde eine ökologische Ausgleichsfläche mit einem waldartigen Baumbestand realisiert.

Auf das Plangebiet wirken aufgrund der Gemengelage verschiedene Lärmarten in unterschiedlichen Abständen und Intensitäten ein.

Als relevante Schallquellen für Verkehrslärm wirken die K 19 „Zum Regiopark“ und die Bahnstrecke 2611 im Abschnitt Jüchen - Hochneukirch für Regionalbahnen und Güterzüge als Linienschallquelle auf den Änderungsbereich des Bebauungsplans ein. Die Emissionspegel der Kreisstraße bzw. die längenbezogene Schalleistung der Bahnstrecke wurden für die Beurteilungszeiträume Tagzeit 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und Nachtzeit 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr getrennt berechnet. Entlang der Bahnstrecke wurde eine in jüngerer Vergangenheit errichtete Lärmschutzwand auf der Oberkante der Einschnittböschung zu der in Tieflage trassierten Eisenbahnstrecke berücksichtigt.

Als Grundlage für die Beurteilung der Schallquelle für Verkehrslärm standen für die K 19 aktuelle Verkehrszahlen nicht unmittelbar zur Verfügung. Im Rahmen der Erstellung eines Verkehrskonzepts im Jahr 2006 (Ingenieurgruppe IVV, Aachen) wurden Verkehrsmengen und Hochrechnungen aufbereitet. Für den Prognose-Nullfall 2020 werden für den Abschnitt der K 19 östlich des Plangebietes 2.600 Kfz/24h prognostiziert. Angaben zur Verkehrsverteilung standen nicht zur Verfügung. Parallel wurden der Gemeinde Jüchen seitens des zuständigen Straßenbaulastträgers (Rhein-Kreis Neuss) Angaben aus der Straßenverkehrszählung 2010 (SVZ 2010) übermittelt. Demnach ist für das Zähljahr 2010 von einem DTV-Wert von 2.896 Kfz/24h auszugehen. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei rund 85 Fahrzeugen/Tag, was einem Lkw-Anteil von rund 2,9%/24h entspricht.

Hinsichtlich Gewerbelärms wirken die vorhandenen Betriebe südlich des Plangebietes am Nordring sowie östlich bzw. nordöstlich an der Straße „Zum Regiopark“ auf das Gebiet der Änderung des Bebauungsplans. Zur Beurteilung der gewerblichen Schallquellen in einem Berechnungsmodell erfolgte eine Geräuschkontingentierung im Sinne der DIN 45691. Das berechnete Emissionskontingent beschreibt hierbei für jeden Quadratmeter der abgegrenzten, gewerblich genutzten Fläche einen Schallleistungspegel, der im weiteren Verfahren als maximale Emissionsgröße berücksichtigt wird. Dort wo nach Aktenlage in den Genehmigungsbescheiden Hinweise auf Betriebszeiten nach 22 Uhr bzw. vor 6 Uhr (Nachtzeit) abzuleiten waren, sind entsprechende Nachtkontingente berücksichtigt.

Zu den vorhandenen Betrieben im Umfeld des Plangebietes, die nach Aktenlage und anhand von mehrfachen Betriebsbeobachtungen und sonstigen zur Verfügung stehenden Angaben schalltechnisch in relevanter Größenordnung einwirken können, wurden im Rahmen der vorliegenden Untersuchung Flächenschallquellen (Emissionskontingente) bestimmt, die an der Obergrenze dimensioniert wurden, so dass insgesamt an der heute bereits vorhandenen und schutzbedürftigen Wohnbebauung im Umfeld (z. B. nach Süden zur Straße „Nordring“, eine Gebietsverträglichkeit im Sinne der Richtwerte nach TA Lärm noch gegeben ist.

Am Straßenstich der Von Werth-Straße südwestlich des Änderungsgebietes befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“. Das eingeschossige Gebäude mit geschottertem Besucherparkplatz ist von Osten her erschlossen und dient der Gesellschaft/Trägerschaft "Bürgerhaus Holz GbR" als Vereinsheim. Nach den zur Verfügung stehenden Angaben und dem Auszug aus der Baugenehmigung zum Vereinsheim dient das Gebäude u. a. auch den Bürgern aus Jüchen als Veranstaltungsraum für private Feste und Feiern (Geburtstage, Jubiläen, etc.). Hierbei ist durch das Feiern im Inneren, den Aufenthalt von Menschen vor dem Eingang ("Raucher") und den anlagenbezogenen Fahrzeugverkehr (Pkw-Stellplätze) insbesondere nach 22.00 Uhr (Nachtzeit) von einer relevanten Geräuscentwicklung für das Umfeld und damit den Änderungsbereich des Bebauungsplans auszugehen.

Die Ergebnisse der Berechnungen für die unterschiedlichen Lärmquellen können dem Kapitel 3.8 entnommen werden.

1.3 Planungsstand

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 liegt im derzeit gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 042 "Umsiedlung Holz" wurde im Jahr 2000

als Satzung beschlossen. In diesem Bebauungsplan wird der Bereich der 10. Änderung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Als Grundflächenzahl wurde ein maximaler Wert von 0,6 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen wurden großzügig in drei unterschiedlich ausgeformten Bauformen ausgewiesen. Die im Plan festgesetzte abgewinkelte nördliche Stichstraße entspricht dem heutigen Ausbau. Die südliche Stichstraße sieht gegenüber dem heutigen Ausbau eine gradlinige Verlängerung in das Plangebiet mit abschließender quadratischer Wendeanlage vor. Für das Baufenster zwischen Plangebiet und K 19 wurde eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt, so dass hier die verkehrliche Erschließung über das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 zu erfolgen hat. Mit Rechtskraft der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 wird der bisherige Bebauungsplan an dieser Stelle ersetzt.

Der Flächennutzungsplan soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, damit die Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

1.4 Planverfahren

Aufgrund der Lage im städtebaulichen Zusammenhang des Umsiedlungsstandortes Holz kann die vorliegende Bebauungsplanänderung einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zugeordnet werden. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im so genannten beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn das Verfahren der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt insbesondere auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 8.763 m² wird der Grenzwert von 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, bis zu dem ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, nicht überschritten. Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt.

Gemäß § 245 c wird das Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 soll im östlichen Abschnitt des Umsiedlungsstandortes Holz eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich bisher unbebauter Grundstücke eingeleitet werden.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 042 sehen im Änderungsbereich eine gemischte Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gem. § 6 BauNVO vor. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung und der ausbleibenden Nachfrage nach Flächen für eine gewerbliche Nutzung bietet sich die Chance, im östlichen Randbereich der Umsiedlung Holz zusätzliche Wohnbauflächen zu etablieren und gleichzeitig eine neue Fußwegeverbindung zwischen dem zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 042 und den an der Straße „Zum Regiopark“ gelegenen Lebensmittel-Discountern herzustellen.

Zusätzlich wird durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 die Voraussetzung geschaffen, die noch unbebauten Flächen östlich des Änderungsbereiches sinnvoll zu erschließen. Für diese Flächen wurde im bisherigen Bebauungsplan von der Straße „Zum Regiopark“ eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt, so dass eine verkehrliche Erschließung dieser Flächen nur aus dem Geltungsbereich der 10. Änderung heraus erfolgen kann. Die heute unbebauten Flächen des Plangebiets sollen nunmehr zu einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung in Anlehnung an die bestehende städtebauliche Struktur des Umsiedlungsstandortes. Entsprechend sollen deswegen die überbaubaren Flächen, das Maß der baulichen Nutzung und die Lage der Verkehrsflächen geändert und angepasst werden.

Unter Inanspruchnahme des südlichen Abzweiges der Straße „Zum Regiopark“ soll das Plangebiet über eine Ringstraße erschlossen werden. Die Anbindung an den bestehenden nördlichen Erschließungsstich erfolgt durch bauliche Gestaltung (Verengung, Baumscheibe) lediglich als Fuß- und Radweg. In das Erschließungssystem wird eine notwendige Feuerwehrezufahrt des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes eingebunden. Die Feuerwehrezufahrt soll weiterhin über einen entsprechend dimensionierten Fuß- und Radweg im Südwesten des Plangebietes ermöglicht werden.

Insgesamt können innerhalb des Änderungsbereiches nach Anpassung des städtebaulichen Konzeptes (s. u.) voraussichtlich 18 Doppelhaushälften und 2 Einzelhäuser realisiert werden. Die Grundstückszuschnitte und die Lage der überbaubaren Flächen sollen eine gute Ausrichtung der Gartenflächen zur Sonne ermöglichen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird u. a. durch die entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 042 realisierte Lärmschutzwand entlang der östlich gelegenen Bahnstrecke ermöglicht.

Generell wird mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 das Ziel verfolgt, die Innenentwicklung zu forcieren und Flächen einer Nutzung zuzuführen, die im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen. Damit soll vermieden werden, dass alternativ weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die heute im Außenbereich liegen, baulich genutzt und versiegelt werden.

Im bisherigen Verfahren wurde die Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt und den Behörden und Ämtern zur Stellungnahme vorgelegt. Das hierfür vorgesehene städtebauliche Konzept sah jedoch im südlichen Bereich in Nachbarschaft zur gewerblichen Bebauung noch eine größere bauliche Ausnutzung vor. Die durchgeführten lärmtechnischen Untersuchungen hatten zur Konsequenz, dass für eine verträgliche Nachbarschaft der beiden Nutzungen, der Abstand zwischen den gewerblichen Grundstücken und den Immissionsorten der geplanten schützenswerten Bebauung vergrößert werden musste, damit in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Daher ist die Bebauung mit Reduzierung der drei bisher am südlichen Änderungsbereich platzierten Doppelhäuser, zugunsten einer öffentlichen Grünfläche zurückgenommen worden. Mit dieser planerischen Konzeption soll nun das Verfahren weitergeführt und der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt werden.

3. Inhalte der Planung

3.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Mischgebiete (MI) sollen zukünftig als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Diese Festsetzung orientiert sich entsprechend des vorhandenen Bedarfs an dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen. Die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind. Aus dem gleichen Grund sind die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplans. Sie würden dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich vermieden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisher durch den Bebauungsplan 042 festgesetzten Höhen einer möglichen Bebauung sahen für den Änderungsbereich eine minimale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Traufhöhe von 7,50 m vor. Die maximalen Firsthöhen wurden gemäß Stammplan je nach Baufenster mit einem Wert von 11,00 m bzw. 12,00 m festgesetzt.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen sollen die Trauf- und Firsthöhen innerhalb des Änderungsbereichs einheitlich festgesetzt werden. Die maximale Traufhöhe wird mit 6,00 m über Bezugspunkt, die maximalen Firsthöhen mit 10,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Diese Höhen ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung und liegen bezüglich Firsthöhen teilweise 2,00 m unterhalb des bisher festgesetzten Wertes. Die festgesetzten Höhen entsprechen den Werten im zentralen Bereich des Umsiedlungsstandortes Holz.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen wird jeweils durch die mittlere Höhe der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen definiert und festgesetzt. Grenzt die Mitte des Grundstücks nicht an die öffentliche Verkehrsfläche, so ist der nächstgelegene Höhenpunkt als Bezugspunkt heranzuziehen. Diese Vorgehensweise ist bei dem nordwestlichen Eckgrundstück anzuwenden.

Neben den Höhen bestimmen die festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl das Maß der baulichen Nutzung. Die bisher festgesetzten Obergrenzen werden gemäß der zukünftigen Nutzungsart gegenüber dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan von 0,6 auf 0,4 für die Grundflächenzahl und von 1,2 auf 0,8 für die

Geschossflächenzahl reduziert.

Damit werden die in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Mit dieser Festsetzung wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, wie ihn § 1a BauGB fordert, da Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden wird.

Die Überschreitungsregelung für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 60 %, berücksichtigt die besonderen Rahmenbedingungen dieser Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem räumlich klar begrenzten Plangebiet und einer kompakten Bebauung überwiegend in Form von Doppelhausbebauung und den daraus resultierenden geringen Grundstücksgrößen. Um die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens möglichst gering zu halten, ist diese Überschreitung nur für Anlagen zulässig, deren befestigte Fläche einen mittleren Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,5 aufweist. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig, da die grüngestalterische Qualität des Baugebietes durch bepflanzte Gartenbereiche gewährleistet werden soll.

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung wird die offene Bauweise, die innerhalb des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzt wurde, auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass eine möglichst homogene Bebauung mit einer adäquaten Durchgrünung der Flächen realisiert wird.

Die überbaubaren Flächen werden entlang der nord-süd-verlaufenden Abschnitte der Ringstraße zusammenhängend entsprechend des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen beträgt bis auf das nördlich gelegene Bau- fenster 14,00 m. Zusätzlich dürfen die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich für Terrassen, Terrassenüberdachungen und verglaste Wintergärten maximal um 2,00 m überschritten werden.

Generell wird durch die festgesetzten Baufenstertiefen und die Überschreitungsmöglichkeit eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen garantiert, andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

3.1.4 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und einer entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Neben der Vermeidung einer städtebaulich übermäßigen Verdichtung wer-

den durch diese Festsetzung Probleme eines erhöhten Verkehrsaufkommens und eines erhöhten Stellplatzbedarfes vermieden. Mit der Festsetzung von zwei Wohneinheiten soll entsprechend der demographischen Entwicklung ermöglicht werden, dass zum Beispiel ein Elternteil eine separate kleine Wohnung innerhalb eines Einzelhauses bezieht (sog. Einliegerwohnung).

3.1.5 Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe (Schutz der Ruhe- und Freizeitbereiche) werden Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen. Garagen und Stellplätze sind lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen und in den in den seitlichen Abstandflächen vorgesehenen Flächen für Garagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB zulässig. Die weitere Zulässigkeit besteht in den hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Um eine flexible Grundrissgestaltung, z. B. mit seitlichen Hauszugängen zu ermöglichen, sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen bis zu 2,00 m über der, von der Zufahrt rückwärtig gelegenen Baugrenze und deren seitliche Verlängerung hinaus sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die seitliche Abstandfläche darf ebenfalls um 2,00 m überschritten werden.

Generell muss der Bereich vor jeder Garage oder überdachtem Stellplatz zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens eine Tiefe von 5,00 m aufweisen, um die Funktion als Stauraum erfüllen zu können. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine entsprechende textliche Festsetzung.

3.1.6 Grünordnung

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Erschließung und der Feuerwehr wird im südlichen Änderungsbereich im Übergang zum festgesetzten Sonder- und Mischgebiet mit gewerblichen und einzelhandelsorientierten Nutzungen als Puffer eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Grünfläche dient der Gliederung der Nachbarschaften und der mit der Änderung des Bebauungsplans beabsichtigten unterschiedlichen Nutzungen. Die Grünfläche wird mit der Anlage von Erholungs- und Aufenthaltsbereichen als öffentliche Grünfläche genutzt und mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Zusätzlich soll der westliche Teil der öffentlichen Grünfläche mit einer Maßnahmenfläche der Kompensation im Rahmen des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffes in Natur und Landschaft überlagert werden. Die Abgrenzung der Fläche ist mit der 10. Änderung des Bebauungsplans angepasst worden. Mit der Festsetzung der Ausgleichsfläche und der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme mit Gehölzpflanzungen und der Anlage einer Wildkrautfläche wird ein Gesamtflächenwert von 670 Wertpunkten (WP) erzielt. Dieser

Wert liegt 72 WP unter der ursprünglichen Bilanzierung. Das in dieser Höhe nun bestehende Defizit soll mit dem Ökokonto der Gemeinde Jüchen verrechnet werden.

Die Gestaltung des Straßenraums prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebiets. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Einbindung in das grüingeprägte Gesamtbild sollen gemäß textlicher Festsetzung insgesamt 7 heimische Laubbäume einer Art der festgesetzten Arten gepflanzt und dauerhaft erhalten bzw. bei deren Abgang ersetzt werden. Im Rechtsplan erfolgt keine Standortfestsetzung der einzelnen Bäume, sondern gemäß Legende lediglich ein Standortvorschlag. Somit bleiben die konkreten Baumstandorte der Detailplanung vorbehalten. Damit kann auf die konkrete Oberflächengestaltung und Rinnenführung der Straße reagiert werden.

3.1.7 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung zeigt die zu erwartenden Immissionsverhältnisse im Plangebiet zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 (Baugebiet "Zum Regiopark") der Gemeinde Jüchen auf. Die Ergebnisse machen deutlich, dass aufgrund der Nähe zur K 19 und aus den Anteilen der DB-Bahnstrecke insgesamt im Plangebiet mit Immissionen oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für Verkehrsräusche gerechnet werden muss. Zur Gewährleistung der erforderlichen Ruhe in den Räumen der schutzbedürftigen Wohngebäude werden Anforderungen an die Außenbauteile gestellt. Die Anforderungen werden durch die Festsetzungen von Lärmpegelbereichen in der Änderung des Bebauungsplans verbindlich definiert. Bei der Bauausführung und Dimensionierung des Gesamtschalldämmmaßes der Fassade sind die Lärmpegelbereiche nach Tab. 7 der DIN 4109 (Ausgabe 2016) zu beachten.

Für das Bauvorhaben ist der Einbau einer schallgedämmten Lüftung in Schlafräumen zu empfehlen, soweit Fenster an die Fassaden angrenzen, für die eine Lärmbelastung in der Nacht von mehr als 45 dB(A) dokumentiert ist.

Hierzu führt die DIN 18005/07.02 im Beiblatt 1 aus, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Daher sind bei Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) in der Nacht die Anordnung von Schalldämmlüftern in Schlafräumen vorzusehen, soweit ein Fenster in dieser Fassade vorgesehen ist. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Die folgende Aufstellung zeigt die daraus resultierenden schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile der jeweiligen Fassade.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bauschalldämmmaß R'w, res für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. (dB)	Büroräume u. ä. (dB)
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

Von den zuvor genannten Maßnahmen kann abgewichen werden, wenn nachweislich aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäude oder gleichwertiger Anlagen dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten, die zu einer Abstufung der festgesetzten Lärmpegelbereiche führen. Der Nachweis hierfür ist im Einzelfall gutachterlich zu erbringen.

Bei Realisierung der festgesetzten bzw. nachgewiesenen Bauschalldämmmaße werden Innenraumpegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 26 – 30 dB(A) sowie für Büroräume von 26 – 35 dB(A) erreicht. Durch Einhaltung dieser Innenraumpegel wird sichergestellt, dass in den Gebäuden weder Kommunikations- noch Schlafstörungen auftreten.

Die weiteren Auswirkungen aufgrund von Lärm können dem Kapitel 3.8 der Begründung entnommen werden.

3.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Baukörpergestaltung dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Die Homogenität soll dabei vorrangig über die weithin sichtbare Dachform und über die Fassadenmaterialien hergestellt werden. Die Festsetzung bezüglich Doppelhäuser dient der Schaffung möglichst homogener Doppelhaushälften.

Bezüglich der Begrenzung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Flächen werden nur Hecken zugelassen. Dabei sind heckenbegleitende Zäune aus Maschendraht oder Stahlmatten ausnahmsweise auf der grundstückszugewandten Seite hinter blickdichten Hecken zulässig. Insgesamt soll durch diese Festsetzung der grünepräge Charakter des Baugebietes unterstützt werden.

3.3 Kennzeichnung

Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Bergbautreibender RWE Power AG) bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der

bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, Bergbau unbeeinflusste Grundwasserstände wieder einstellen. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustellen. Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Grundwasserverhältnisse gehört mit zu den zentralen Aufgaben des Architekten und fällt in den Risikobereich des Bauherren / Architekten.

Der Rhein-Kreis Neuss weist darauf hin, dass die Nutzung von Erdwärme und der Einbau von industriellen Recyclingprodukten erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes sind.

3.4 Hinweise

3.4.1 Bodenverhältnisse

Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4904, sind im gesamten Plangebiet Böden vorhanden, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Zusätzliche Belastung des Baugrundes‘ und der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke‘ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3.4.2 Kampfmittel

Durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst, wird auf Folgendes hingewiesen:

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.4.3 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-

Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchG) und den Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ergeben, sind zu beachten.

So soll nach § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Die Böden sind gleichfalls vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen.

Zielsetzung ist die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.

Für Bereiche mit natürlichem Bodenaufbau bzw. mit naturnahen Böden gilt:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und / oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

3.4.4 Bodendenkmalpflege

Archäologisch bedeutsam erscheinende Funde (Bodendenkmal) sind unverzüglich der Gemeinde Jüchen, Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

3.4.5 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Ringstraße erschlossen, die im Norden und Osten an vorhandene Stichstraßen anbindet. Die Ringstraße ist vorrangig in einer Breite von 6,00 m vorgesehen. Lediglich der nördliche Ringschluss wird aufgrund des kurzen Teilstücks von ca. 30,00 m auf eine Breite von 4,50 m reduziert. Im Anbindungsbereich an die nördliche Stichstraße ist eine platzartige dreiecksförmige

ge Straßenaufweitung geplant. Im südlichen Bereich wird ein 18,00 m langer und 11,00 m tiefer Stich angeordnet, der der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und als Feuerwehrzufahrt für das südlich angrenzende Gewerbegrundstück dient.

Dieser Stich wird mit einem 3,5 m breiten Fuß- und Radweg mit der westlich gelegenen Von-Werth-Straße verknüpft. Dieser Fuß- und Radweg darf im Notfall von der Feuerwehr befahren werden.

Im Bereich des nördlichen und des südlichen Abschnitts der Ringstraße werden Zufahrtsbeschränkungen festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die einzelnen Straßenabschnitte einheitlich aus einer Richtung angefahren werden. Damit wird auch eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude sichergestellt.

Generell ist der private Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken vorzusehen. Innerhalb der Ringstraße werden insgesamt 9 Längs- und 4 Senkrechtparkplätze für Besucher angeboten. Somit ist bei 18 Doppelhaushälften und 2 Einzelhäusern von einem Stellplatzschlüssel im öffentlichen Verkehrsraum von rd. 0,5 Parkplätzen pro Haus auszugehen.

3.6 Technische Infrastruktur

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 042 wurde als Grundlage für die Entwässerung des Plangebietes ein hydrogeologisches Bodengutachten erstellt, um gemäß § 44 LWG (ehemals § 51a LWG) zu überprüfen, ob die Niederschlagswässer innerhalb des Plangebietes versickert werden können. Gemäß Gutachten lassen die Bodenverhältnisse keine Versickerung zu. Das Regenwasser sämtlicher Flächen, die westlich des Mischgebietes an der Bahnstrecke Köln-Mönchengladbach liegen und somit auch die Flächen des Teilbereiches der 10. Bebauungsplanänderung betreffen, wird über separate Regenwasserkanäle in östliche Richtung ins Regenwassernetz der Ortslage Otzenrath abgeleitet. Die Bahnverbindung wird durch ein Dükerbauwerk gekreuzt. Nach Rückhaltung innerhalb des Regenrückhaltebeckens am Schleider Grund wird das Regenwasser gedrosselt weitergeleitet und anschließend in der Ortslage Schaan dem Kelzenberger Bach zugeführt. Aufgrund der Reduzierung der GRZ von maximal 0,6 auf 0,4 ist, auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO, von einer Abnahme der Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers auszugehen. Im Gegenzug werden zwar die Verkehrsflächen erhöht, insgesamt ist jedoch von einer Abnahme der versiegelten Flächen um mindestens ca. 1.000 m² auszugehen.

Das anfallende Schmutzwasser des gesamten Umsiedlungsstandortes Holz wird über ein separates Schmutzwassernetz gesammelt und einem Mischwasserkanal im Verlauf des Nordrings zugeleitet. Bezüglich der Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation werden die Grundstücke an die in den Stichstraßen vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen.

3.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas und Wasserfaches – DVGW – bereitzustellen. Das Löschwasser im Grundschatz kann im Bedarfsfall dem Trinkwassernetz der Kreiswerke Grevenbroich entnommen werden.

3.8 Immissionsschutz

Mit Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Betrachtet wurden dabei die Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs, die Einwirkungen von Freizeitanlagen (Vereinsheim) sowie von gewerblichen Einrichtungen auf den Änderungsbereich des Bebauungsplans. Aufbauend auf den Untersuchungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 042 wurden in aktualisierter Form, fußend auf Erkenntnissen aus schallimmissionstechnischen Voruntersuchungen zum Änderungsverfahren u. a. zur Thematik des anlagenbezogenen Lärms erste Berechnungen für ein städtebauliches Konzept einer Wohnbebauung durchgeführt. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass wegen der engen Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung und der südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Bebauung im städtebaulichen Konzept zurückgenommen werden musste. Daher wurden die südlichsten drei Doppelhäuser zugunsten einer öffentlichen Grünfläche überplant und somit der notwendige Abstand der Nutzungen untereinander in der erforderlichen Breite vergrößert. Mit diesem städtebaulichen Konzept sind nun abschließend die lärmtechnischen Untersuchungen und Auswirkungen vorgenommen worden.

3.8.1 Verkehrslärm

Gemäß den durchgeführten Berechnungen variiert in der Zeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr (Tagzeit) die Immissionsbelastung in allen Berechnungsebenen zwischen 46 und 55 dB(A). Der Orientierungswert nach DIN 18005 von 55 dB(A) wird damit für allgemeine Wohngebiete zur Tagzeit eingehalten. In der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr (Nachtzeit) nimmt der Geräuschanteil aus der Bahnstrecke im Vergleich zur Kreisstraße 19 deutlich zu, so dass im Plangebiet insgesamt von einer vorherrschenden und relevanten Immissionssituation auszugehen sein wird. Je nach Berechnungshöhe sind Immissionen zwischen 43 und 50 dB(A) zu erwarten. Mit zunehmender Berechnungshöhe nimmt die Beaufschlagung aus der Bahnstrecke zu, da gleichermaßen auch die abschirmende Wirkung der bestehenden Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke abnimmt. Der Orientierungswert der städtebaulichen Planung von nachts 45 dB(A) kann daher innerhalb des Plangebietes nicht mehr gewährleistet werden.

Zum Schutz gegen Verkehrslärm ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers

beziehen.

Für die Gebäude, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht eingehalten werden, sind Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen. Dabei sind grundsätzlich folgende Prioritäten einzuhalten:

Erhöhung der Abstände zwischen Quelle (Bahnstrecke) und Immissionsort (Gebäudefassade)

Ein weiteres Abrücken der Gebäude von den Lärmquellen ist nicht möglich, da das Änderungsgebiet begrenzt ist und ansonsten eine wirtschaftliche Bebauung der Fläche nicht mehr möglich ist. Zudem könnte im Gebiet der Änderung selbst bei einer zurückgesetzten Bebauung der Orientierungswert der DIN 18005 gänzlich nicht eingehalten werden.

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden zur Abschirmung der Gebäude und der Außenbereiche

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen sind zum Schutz vor Verkehrslärm der Bahnstrecke, wirkungsvoll direkt an der Lärmquelle bereits umgesetzt worden. Eine weitere Erhöhung der Lärmschutzwand zur Optimierung der aktiven Schallschutzmaßnahme steht hierbei nicht im wirtschaftlichen Verhältnis zu alternativen Maßnahmen im Umgang mit Einwirkungen aufgrund verkehrlicher Immissionen.

Maßnahmen der "architektonischen Selbsthilfe" wie Stellung und Gestaltung von Gebäuden mit möglichst großen geschützten Bereichen und Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten bzw. Funktionsräume und Räume mit unempfindlicher Nutzung an die verlärmte Seite des Gebäudes.

Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans 042 nicht erforderlich. Mit der Planung einer vorgesetzten geschlossenen Hauszeile direkt an der Straße „Zum Regiopark“ erfolgt durch das städtebauliche Gesamtkonzept ein zusätzlicher Schutz der dahinter liegenden geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Von daher sind im Weiteren bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen als passive Maßnahmen vorzusehen, die zu einer optimierten Abschirmung der Aufenthaltsbereiche im Gebäude gegen die Lärmquelle beitragen (vgl. hierzu auch Kapitel 3.1.7).

3.8.2 Gewerbelärm

Die Auswirkungen an den gewählten Immissionspunkten außerhalb sowie im Plangebiet wahren die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Die Planung zu den überbaubaren Flächen (Baufenster) berücksichtigt die gewerbliche Vorbelastung durch Einhaltung eines Schutzabstandes im südlichen Teil des Geltungsbereiches der 10. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 042. Immissionskontingente oberhalb des

maßgeblichen Planwertes von 55 dB(A) zur Tagzeit und von 40 dB(A) zur Nachtzeit sind nicht zu erwarten. Somit ist eine Gebietsverträglichkeit und Einfügbarkeit in das städtebauliche Umfeld gegeben.

Weitere gewerblich genutzte Gebäude bzw. Ladenlokale nördlich des Plangebietes innerhalb des vorhandenen Mischgebietes (z. B. Frisör, Krankengymnast oder Kochstudio) können dem nicht wesentlich störenden Gewerbe zugeordnet werden und sind mit der in dem Mischgebiet vorhandenen und umgebenden Wohnnutzung grundsätzlich verträglich. Für das Änderungsgebiet sind sie daher nicht mehr von schalltechnischer Bedeutung.

3.8.3 Freizeitlärm

Anhand der geschoss- und fassadenscharf ermittelten Beurteilungspegel von 46 dB(A) bis zu 48 dB(A) hinsichtlich der Auswirkungen des Vereinsheims kann abgeleitet werden, dass der Schutzabstand zum Vereinsheim bei Veranstaltungsbetrieb und entsprechender Nutzung der Außenflächen und des Parkplatzes im Rahmen der lautesten Nachtstunde nicht groß genug ist, ohne dass im Sinne des RdErl. Freizeitlärm NRW von einer konfliktbehafteten Situation gesprochen werden muss.

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042, welche die bisherigen Gebietsausweisungen eines Mischgebietes (MI) in ein neues Wohngebiet (WA) verändert, ist im Nahfeld zum außerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplan liegenden Vereinsheims von einer höheren Schutzbedürftigkeit durch 5 dB(A) niedrigere Richtwerte auszugehen. Verursacher für die zu erwartenden Immissionskonflikte ist daher das geplante Baugebiet, so dass im Sinne des "Bestandsschutzes" zu ergreifende schalltechnische Maßnahmen durch den Emittenten (Vereinsheim) nicht ohne weiteres durch die Planung eingefordert werden können. Die Planung muss daher auf die festgestellten Konflikte reagieren und geeignete Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes durch Minderungen an der Quelle ermitteln und städtebaulich beispielsweise durch eine gesonderte private Vertragsregelung absichern.

Entsprechend der Untersuchungsergebnisse ist wegen der Geräusche aus dem Vereinsheim, der Unterhaltung der Gäste im Freien östlich vor dem Eingang und aus den anlagenbezogenen Fahrzeugverkehren (Parkplatz) zur Nachtzeit im Sinne der Beurteilung der sogenannten lautesten Nachtstunde nach RdErl. Freizeitlärm NRW mit Immissionspegeln von bis zu 48 dB(A) von einer konfliktträchtigen Situation auszugehen.

Für Freizeitanlagen (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) gilt die allgemeine Grundpflicht aus § 22 Abs. 1 BImSchG; danach sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden und zu vermindern, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist. Unvermeidliche schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Aus den Beurteilungsergebnissen zur Einschätzung der Emissionen

des Vereinsheims bei Veranstaltungen mit relevanter Geräuschkentwicklung im Inneren (z. B. Geburtstagsfeier) wie auch auf dem Parkplatz ist abzuleiten, dass schalltechnische Maßnahmen sowohl am Parkplatz als auch am Gebäude ergriffen werden müssen. Mittels Variantenberechnungen und Eruierung aller möglichen schalltechnischen Maßnahmen (technisch wie organisatorisch) wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ein Lösungsweg geebnet, der ein verträgliches Nebeneinander unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und Abwägung gesunder Wohnverhältnisse aufzeigt. Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und der einschlägigen Rechtsprechung ist eine exakte Grenze im Sinne eines eindeutigen Grenzwertes zu gesunden Wohnverhältnissen nicht gegeben. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind jedoch im Regelfall gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf- oder Mischgebiete von 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da die genannten Baugebiete neben der Unterbringung von (nicht wesentlich) störenden Gewerbebetrieben auch dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.

Gemäß der Untersuchungsergebnisse sind Immissionsbeurteilungspegel im südwestlichen Teil des Plangebietes bis zu 8 dB(A) oberhalb des Richtwertes für allgemeine Wohngebiete (WA) und bis zu 3 dB(A) oberhalb des Richtwerts für Mischgebiete (MI) zu erwarten. Zur Minderung der Schallausbreitung wird entlang der Nord- und Ostseite des Parkplatzes eine 3 m hohe Abschrirmeinrichtung vorgesehen. Entsprechende Vertragsregelungen, z. B. einen städtebaulichen Vertrag sind hierzu abzuschließen. Zusätzlich wurde bei der Eingangstür ein Selbstschließmechanismus in die schalltechnischen Berechnungen einbezogen.

Es zeigt sich, dass durch die 3 m hohe Abschrirmeinrichtung eine deutliche Verbesserung der Immissionsverhältnisse um rund 5-7 dB(A) im Plangebiet erreicht werden kann. Für die Erdgeschosse ist zudem ein vollständiger Schutz im Sinne des Richtwertes von 40 dB(A) möglich. Mit zunehmender Berechnungshöhe nimmt naturgemäß die Wirkung der Abschrirmeinrichtung ab. Längere oder gar höhere Abschrirmeinrichtungen am Parkplatz scheiden aus städtebaulicher wie aus Gründen der Einfügbbarkeit in das Ortsbild aus. Für die Obergeschosse (1. OG, 2. OG/DG) mit Ausrichtung nach Westen und Süden ist mit Immissionsbeurteilungspegeln von rund 42-43 dB(A) am südwestlichen Rand des Plangebietes (Baufenster) zu rechnen. Somit ist von einer geringfügigen Überschreitung des Richtwertes von ca. 40 dB(A) weiterhin auszugehen, jedoch können Immissionen oberhalb von 45 dB(A) als Grenze zur Zumutbarkeit und im Sinne gesunder Wohnverhältnisse durch die schalltechnischen Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Im Zuge der architektonischen Selbsthilfe bieten sich weitere Maßnahmen an den Gebäuden im Rahmen der architektonischen Umsetzung durch die Baugenehmigung an.

3.9 Wasser- und Bodenschutz

Aufgrund der Bodenverhältnisse und des geringen Versickerungskoeffizienten ist die Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 042 und somit innerhalb der Teilbereiche der 10. Änderung nicht gegeben. Das Niederschlagswasser wird nach Rückhaltung innerhalb des Beckens am Schleider Grund gedrosselt weitergeleitet und anschließend in der Ortslage Schaan dem Kelzenberger Bach zugeführt.

Innerhalb des Bebauungsplanes zur 10. Änderung wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Böden vorhanden sind, die humoses Bodenmaterial enthalten. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass auch bei einer gleichmäßigen Belastung mit unterschiedlichen Setzungen gerechnet werden kann. Die entsprechenden Bauvorschriften sind deshalb zu beachten.

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen, die über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben werden. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und eventuell daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Erdwärme und der Einbau von industriellen Recyclingprodukten erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes sind.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Bodenschutzes, die sich u. a. aus dem Bundes- und dem Landesbodenschutzgesetz ergeben, zu beachten sind. Der Änderungsbereich ist örtlich Grabeland. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Die Böden sind gleichfalls vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

Für Bereiche mit naturnahen Böden ist der ausgehobene Mutterboden nach § 202 BauGB im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde un-

verzüglich zu informieren.

3.10 Artenschutz

Die zu untersuchende Fläche umfasst eine Wiese, die im Rahmen der 10. Bebauungsplanänderung zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll. Die Fläche weist keinen Gehölzbestand auf. Westlich anschließend liegt außerhalb des Plangebietes allerdings eine vielfältig strukturierte Grünfläche. Die für die Vorprüfung der Belange des Artenschutzes relevante Prüfliste des zuständigen Landesumweltamtes enthält 28 geschützte Tierarten, mit deren Vorkommen in der betroffenen Region zu rechnen ist (Prüfung der Artenschutzbelange, Stufe I, Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Januar 2017). Davon sind 6 Fledermausarten, für die das Gebiet aber mangels für Quartiere geeigneter Strukturen ohne Bedeutung ist. Bei den 21 planungsrelevanten Vogelarten kann durch Plausibilitätsüberlegungen auf der Grundlage einer Ortsbegehung begründet angenommen werden, dass sie von der Planung nicht in rechtlich relevanter Weise betroffen sein werden. Nur bei Nachtigall und Kleinspecht könnte es möglicherweise ein unmittelbar benachbartes Vorkommen geben, für das die betroffene offene Wiese aber ohne Bedeutung wäre. Für eine gefährdete Nachtfalterart fehlen die speziell erforderlichen Futterpflanzen im Plangebiet. Weitergehende Untersuchungen zur Brutzeit sind somit entbehrlich. Es ist kein artenschutzrechtlicher Konflikt zu erwarten.

3.11 Klimaschutz

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine städtebaulich hochwertige und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zur behutsamen Ergänzung des Umsiedlungsstandortes –Holz- als Beitrag der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Maßnahmen der Innenentwicklung dienen dem Schutz von Freiflächen im Außenbereich und haben daher eine klimaschützende Funktion.

Zusätzlich wird durch die Änderungsmaßnahme eine aufgelockerte Bebauung im Übergang zu dem westlich angrenzenden Freiraum geschaffen, der gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine deutlich geringere zulässige Versiegelung ermöglicht. Dieser Effekt wirkt sich ebenfalls positiv auf den Klimaschutz aus.

4. Bodenordnung

Die Bebauung wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes bzw. des Rechtsplans durch einen Investor realisiert. Zum Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger aufgrund entsprechender vertraglicher Regelungen über die Grundstücke verfügen.

5. Kosten

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung werden von dem Investor übernommen, die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen von dem Investor finanziert. Für die Gemeinde entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

6. Städtebauliche Kennwerte

• Plangebiet	100,0 %	8.763 m ²
• Nettobauland	61,7 %	5.410 m ²
• Verkehrsflächen	21,4 %	1.876 m ²
• Grünflächen	16,9 %	1.477 m ²

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert aufgrund des Artikels I des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) – in der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

Sowie nach In Kraft treten:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NRW) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1161 bis 1194)

8. Dokumentation des Verfahrens

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 „Umsiedlung Holz“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Die maximale zulässige Grundfläche liegt unter dem in § 13a BauGB festgesetzten Schwellenwert von 20.000 qm. Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Vorhaben, dass die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, werden nicht geschaffen. Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter.

Sofern die Voraussetzung zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben sind, kann die Gemeinde auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsformen, die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung verzichten. Von dieser Möglichkeit wird im hiesigen Verfahren nicht Gebrauch gemacht.

Im Rahmen der Aufstellung wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 23.03.2017 hat dieser dem Rat der Gemeinde Jüchen empfohlen, einen Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 zu fassen.

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Jüchen (TOP-Kurier) gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen in der Zeit vom 06.04.2017 bis einschließlich 05.05.2017 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Jüchen (TOP-Kurier) am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bis zum 05.05.2017 äußerten sich die in Anlage 1 aufgeführten Bürgerinnen und Bürger. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 1 dargestellt umgegangen worden.

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 31.03.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert.

Bis zum 12.05.2017 äußerten sich die in Anlage 2 dargestellten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 2 dargestellt umgegangen worden.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom **XX.XX.2017** bis einschließlich **XX.XX.2017** öffentlich im Rathaus der Gemeinde Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde bis zum **XX.XX.2017** die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Jüchen (TOP-Kurier) am **XX.XX.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Bis zum **XX.XX.2017** äußerten sich die in Anlage 1 aufgeführten Bürgerinnen und Bürger. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 1 dargestellt umgegangen worden.

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **XX.XX.2017** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom **XX.XX.2017** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Bis zum **XX.XX.2017** äußerten sich die in Anlage 2 dargestellten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 2 dargestellt umgegangen worden.

Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Sitzung des Planungsausschusses am **XX.XX.2017** wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten. Dieser hat dem Rat der Gemeinde Jüchen empfohlen, die in der Anlage 1 und 2 dargestellten Abwägungsvorschläge zu beschließen und den Satzungsbeschluss gem. 10 BauGB zu fassen.

Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Rates der Gemeinde Jüchen am **XX.XX.XXXX** öffentlich behandelt und beschlossen.

In der gleichen Sitzung hat der Rat der Gemeinde Jüchen die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat die Verwaltung mit Beschluss beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Ausfertigung, Bekanntmachung

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 wurde am **XX.XX.XXXX** ausfertigt.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 042 wurde im Amtsblatt der Gemeinde Jüchen (TOP-Kurier) am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist dieser in Kraft getreten.

Jüchen, den

Der Bürgermeister:

Harald Zillikens

Anlage 1 Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage 2 Abwägung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB

