



B E G R Ü N D U N G

zur

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 „Bärenstraße“ - Bereich Hochstraße/Bärenstraße -

im Ortsteil Hochneukirch

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB



Inhaltsverzeichnis

Teil A : Allgemeiner Teil	4
1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2. Ausgangssituation	5
3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung	5
4. Verfahren	6
5. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen	6
5.1. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)	6
5.2. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	7
5.3. Regionalplan Düsseldorf (RPD)	8
5.4. Flächennutzungsplan	8
5.5. Aktuelles Planrecht	9
5.6. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss	11
5.7. Innenentwicklung / Alternativenprüfung	12
5.8. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte	12
6. Planinhalt und Festsetzungen	12
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.1.1. Art der baulichen Nutzung	12
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	13
6.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche	14
6.1.4. Bauweise	14
6.1.5. Bauzone EZ	14
6.1.6. Festsetzung einer Bedingung	15
6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.2.1. Dachform	15
6.2.2. Dachbegrünung	15
6.2.3. Dachaufbauten	15
6.2.4. Firstrichtung	16
7. Kennzeichnungen	16
7.1. Grundwasser	16
7.2. Erdbebengefährdung	16
8. Hinweise	17
8.1. Bodenschutz	17
8.2. Immissionskonflikte durch haustechnische, ortsfeste Anlagen im Außenbereich	17
8.3. Artenschutz	18
8.4. Kampfmittel und Erdarbeiten	18
8.5. Bodendenkmäler	18
8.6. Staub- und Geräuschemissionen des Tagebaus Garzweiler	18
Teil B : Auswirkungen der Planung	19
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
2. Gemeinbedarfseinrichtungen	19
3. Verkehr	19

3.1.	Individualverkehr	19
3.2.	Ruhender Verkehr	19
3.3.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	19
4.	Ver- und Entsorgung.....	20
4.1.	Versorgung	20
4.2.	Schmutzwasserbeseitigung	20
4.3.	Niederschlagswasserbeseitigung	20
4.4.	Löschwasserversorgung	20
5.	Natur, Landschaft und Umwelt.....	20
5.1.	Störfallschutz	20
5.2.	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	21
5.3.	Artenschutz	21
5.4.	Klimaschutz	21
6.	Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	21
7.	Wasserschutz / Grundwasser	22
7.1.	Sümpfungsmaßnahmen	22
7.2.	Wasserschutzgebiete	22
7.3.	Oberflächenwasser	22
7.4.	Hochwasserrisiko	22
7.5.	Starkregenereignisse	23
7.6.	Böden mit hohem Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen	25
8.	Altlasten.....	25
9.	Bodenordnende Maßnahmen	25
10.	Kosten und Finanzierung	26
11.	Flächenbilanz	26
Teil C : Rechtsgrundlagen		27
Teil D : Dokumentation des Verfahrens		28
Anlage 1 Abwägung Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB		30

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Bebauungsplanänderung diese Begründung beigegeben:

Teil A : Allgemeiner Teil

1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Stadt Jüchen liegt im südwestlichen Teil des Landes Nordrhein-Westfalens zwischen den Städten Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln. Sie ist mit ihren Gemarkungen Bestandteil des Rhein-Kreises Neuss und dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugeordnet.

Die Stadt Jüchen ist im Rahmen des Zentralörtlichen Systems als Grundzentrum eingestuft. Oberzentren für Jüchen sind Mönchengladbach und Düsseldorf, benachbarte Mittelzentren sind die Städte Grevenbroich, Neuss, Korschenbroich und Erkelenz.

Die direkten Autobahnanschlüsse A 46 und A 44, die B 59 sowie die Bahnanschlüsse in Jüchen und Hochneukirch gewährleisten eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und damit an die benachbarten Zentren.

Das Stadtgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 71,9 km². Mit ca. 23.700 Einwohnern – aufgeteilt auf 27 Ortsteile – und einer Bevölkerungsdichte von ca. 330 Einwohnern je km² ist Jüchen im Ganzen ländlich geprägt.

Die Ortslagen Jüchen und Hochneukirch mit ca. 5.600 bzw. 5.100 Einwohnern gelten im Stadtgebiet als Siedlungsschwerpunkte und sind im Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Die Ortsteile Gierath und Bedburdyck sind faktisch als dritter Siedlungsschwerpunkt aufzufassen.



Abbildung 1: Lage des Stadtgebietes in Nordrhein-Westfalen

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 „Bärenstraße“ befindet sich im Zentrum der Ortschaft Hochneukirch.

Er wird im Norden durch die Bärenstraße, im Osten und Süden durch die Hochstraße und im Westen durch die Rathausstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (7) BauGB mit einer schwarz unterbrochenen Umrandung dargestellt, hat eine Größe von ca. 7.860 m² und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Hochneukirch, Flur 22, Flurstücke 36 (teilw.), 40, 41, 42 (teilw.), 47, 48, 50, 51, 52, 53, 482 (teilw.), 647, 799, 873 (teilw.), 886, 893, 894, 897, 898, 899 (teilw.), 900 (teilw.), 902 (teilw.), 903, 904 (teilw.), 932, 933, 934, 935, 940 (teilw.), 1094.

2. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 „Bärenstraße“ befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Hochneukirch. Der Bereich ist heute überwiegend bebaut, lediglich im nördlichen Bereich befinden sich unbebaute Grundstücke (siehe Abbildung 2). Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Diskothek, welche bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird.



Abbildung 2: Luftbild des Planbereichs

3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass:

Die Bebauungsstruktur im historischen Ortskern von Hochneukirch ist durch eine in sich homogene städtebauliche Gebäudestruktur, vor allem im Hinblick auf die bestehenden First- und Traufhöhen entlang der Hochstraße, geprägt. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt lediglich eine Geschossigkeit, jedoch keine Höhenbeschränkung für die Bebauung entlang der Hochstraße fest. Um die homogenen Strukturen langfristig planungsrechtlich zu sichern und zu steuern, sollen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 „Bärenstraße“ eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt werden, welche sich an der vorhandenen Bebauung orientiert. Die übrigen Festsetzungen bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden weitestgehend von den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen, es erfolgt lediglich eine Anpassung der Grundflächenzahl aufgrund der örtlich vorhandenen Grundstücksgrenzen und -zuschnitte.

Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einen Abschnitt der Bärenstraße. Hier soll die vorhandene Straßenverkehrsfläche an einer örtlichen Engstelle verbreitert werden, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Darüber hinaus soll ein Flurstück, welches derzeit als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, da dies auch als solche genutzt wird.

Erfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind.

Ein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes ist gegeben, da die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Gebäudestruktur durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht gegeben ist.

Ziel

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die in sich homogene städtebauliche Gebäudestruktur entlang der Hochstraße langfristig über eine entsprechende Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, nämlich über die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe planungsrechtlich zu sichern und zu steuern. Darüber hinaus soll durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche die Verkehrssicherheit verbessert werden.

4. Verfahren

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 BauGB, wonach von einer formalen Umweltprüfung, der Abfassung eines Umweltberichtes sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) entfällt außerdem die Pflicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. § 1 a BauGB.

5. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

5.1. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH).

Die Inhalte des BRPH sind Erfordernisse der Raumordnung und damit entsprechend § 4 ROG u.a. bei der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden hier nur die einschlägigen Ziele und Grundsätze genannt. Die vorliegende Bauleitplanung ist jedoch auch mit den nicht explizit aufgeführten Zielen und Grundsätzen des BRPH vereinbar.

Ziel I.1.1 BRPH: Risikoprüfung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Ziel I.2.1 BRPH: Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Ziel II.1.3 BRPH: Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen erhalten

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

- a. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
- b. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.

Im Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 sind die Ziele und Grundsätze des BRPH nicht beeinträchtigt (siehe Teil B, Kapitel 7.4, 7.5 und 7.6).

5.2. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden. Gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW ist der LEP NRW am 08.02.2017 in Kraft getreten.

Am 17.04.2018 wurde die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen, um mehr Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Das Landeskabinett hat den entsprechenden Entwurf am 19.02.2019 beschlossen. Der Landtag hat diesem Entwurf am 12.07.2019 zugestimmt, die Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt erfolgte am 05.08.2019. Die 1. Änderung des LEP NRW trat am 06.08.2019 in Kraft.

Die Stadt Jüchen ist im LEP NRW als Grundzentrum dargestellt. Zudem sind unter Kapitel 6 diverse Ziele und Grundsätze zum Siedlungsraum aufgeführt, die im Rahmen der Planung beachtet bzw. berücksichtigt werden.

Generell sind die Ziele der Raumordnung zu beachten, die Grundsätze zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LEP ergeben, werden durch die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes 017 nicht berührt bzw. beachtet.

5.3. Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der Regionalplan Düsseldorf ist gemäß Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW in Kraft getreten und hat den bisherigen Regionalplan (GEP99) abgelöst.

Um neue qualitative Standorte für mehr Wohnraum in der Region zu schaffen wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf am 27.06.2019 durch den Regionalrat eingeleitet. Vom 26.07.2019 bis 30.09.2019 fand das erste Beteiligungsverfahren statt, vom 06.12.2019 bis 17.01.2020 konnten im Rahmen der zweiten Beteiligung erneut Stellungnahmen eingereicht werden. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf wurde am 25.06.2020 vom Regionalrat gefasst. Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 26.11.2020 (Nr. 53) wurde die 1. Regionalplanänderung rechtskräftig.

Mittlerweile wird das Verfahren zur 10. Änderung des Regionalplans durchgeführt. Die vorliegende Änderung betrifft das Plangebiet jedoch nicht.

Im derzeit gültigen Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgelegt (siehe Abbildung 3).

Die überörtlichen Ziele und Grundsätze sind somit nicht beeinträchtigt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf

5.4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorliegende Planung sieht die Ausweisung von einem Mischgebiet sowie von einem Allgemeinen Wohngebiet vor, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich (siehe Abbildung 4).

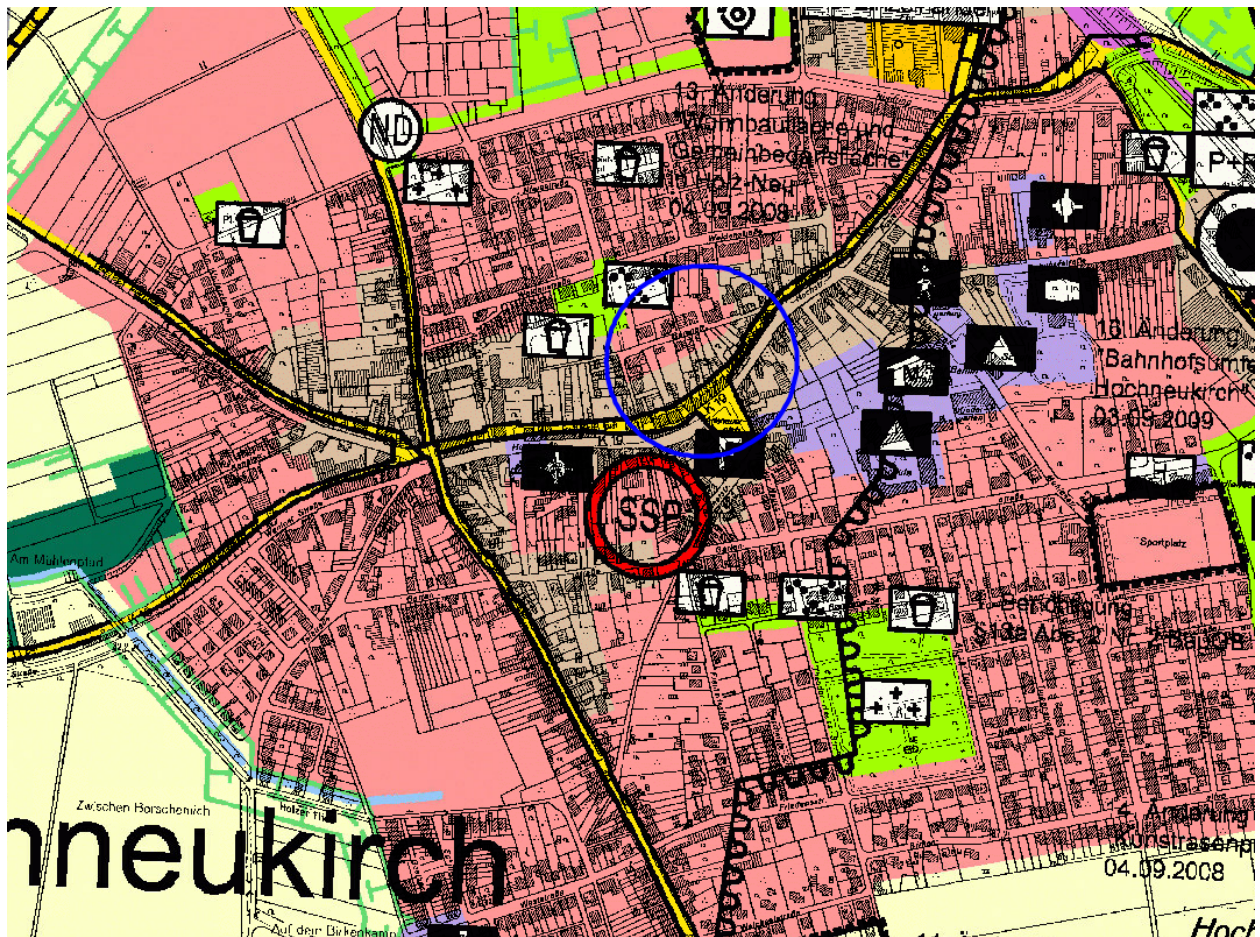


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen

5.5. Aktuelles Planrecht

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 017 „Bärenstraße“ einschließlich aller bislang rechtskräftigen Änderungen der für das Gebiet im nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und im südlichen Bereich ein Mischgebiet festsetzt. Die Änderung greift in bestehende Planrechte ein. Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 017 „Bärenstraße“ sind in den Abbildungen 5, 6 und 7 dargestellt.

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 „Bärenstraße“ treten alle bisher im Geltungsbereich dieser 5. Änderung gültigen Festsetzungen außer Kraft.

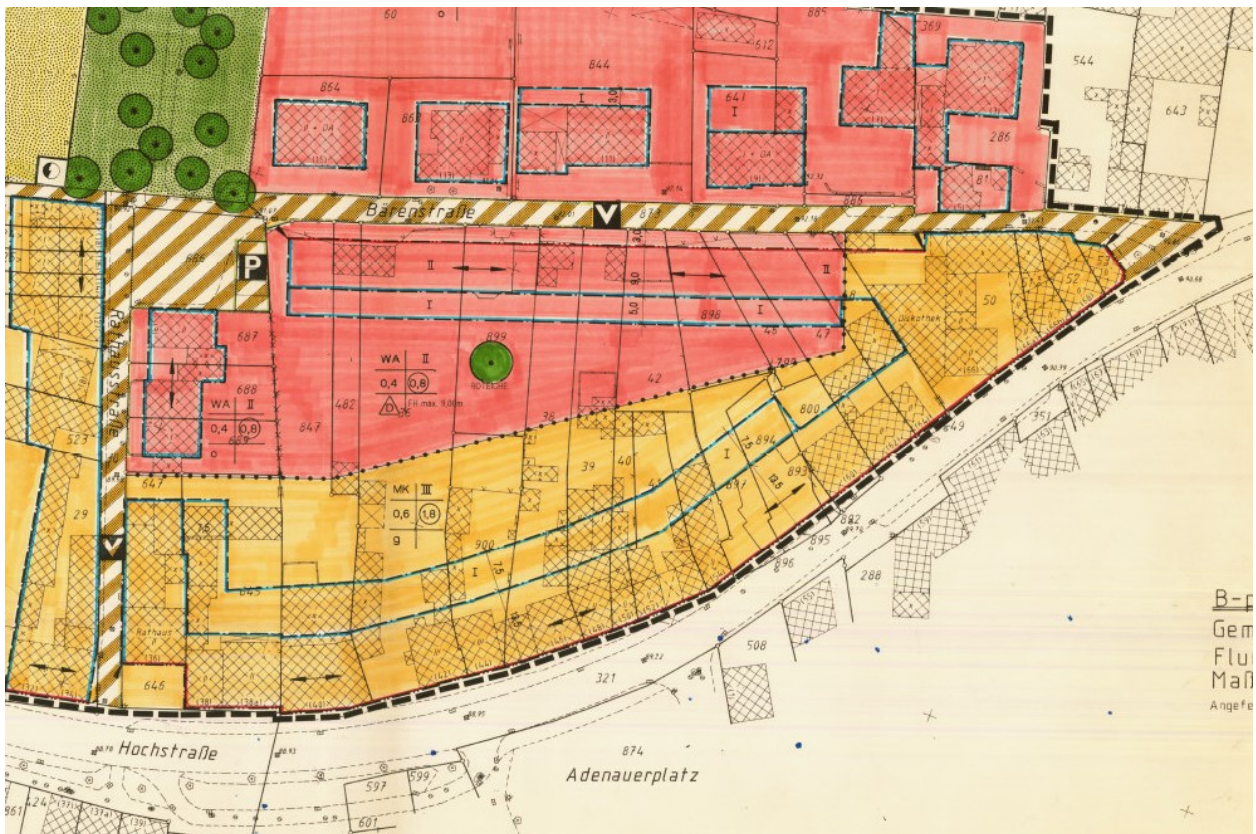


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 017 „Bärenstraße“

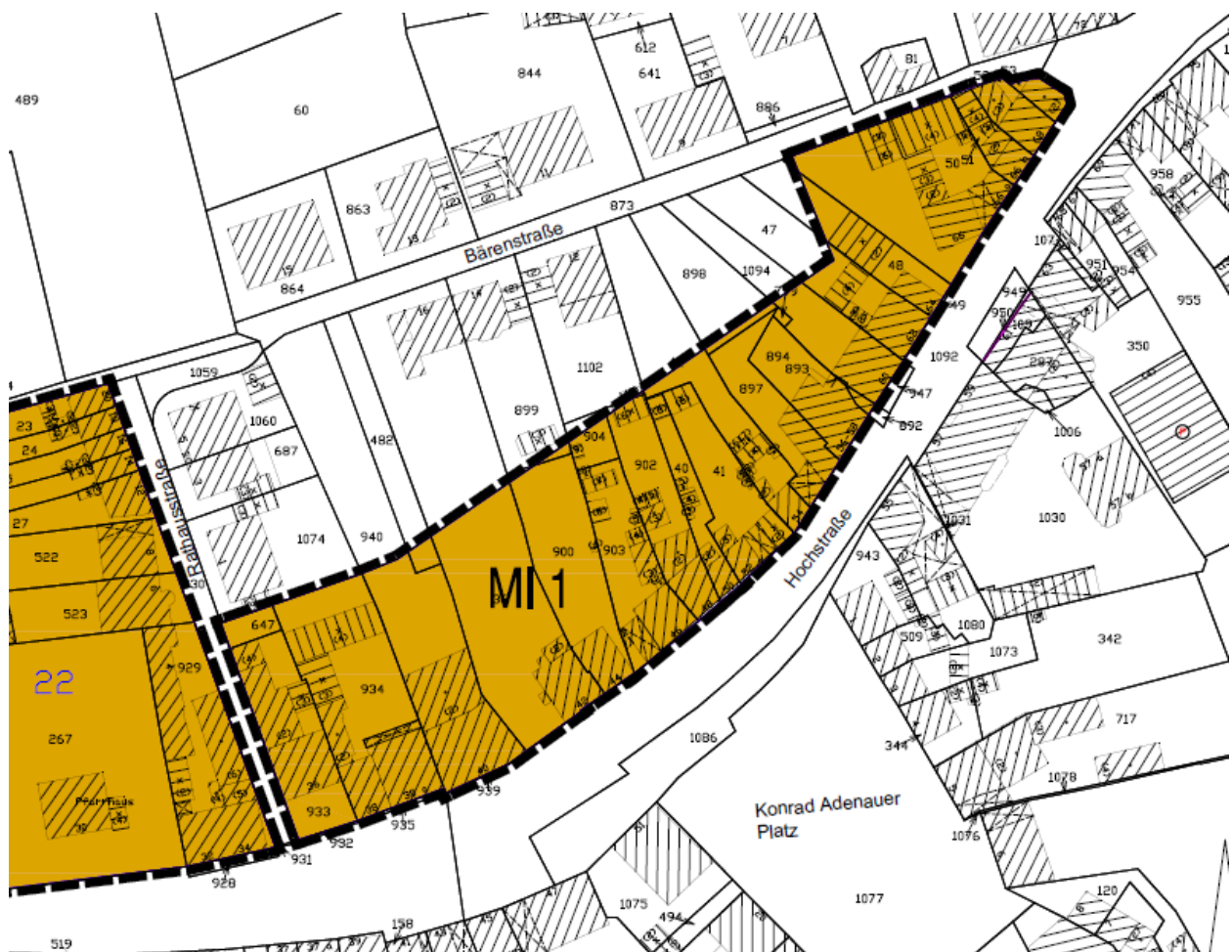


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 017 „Bärenstraße“, 3. Änderung

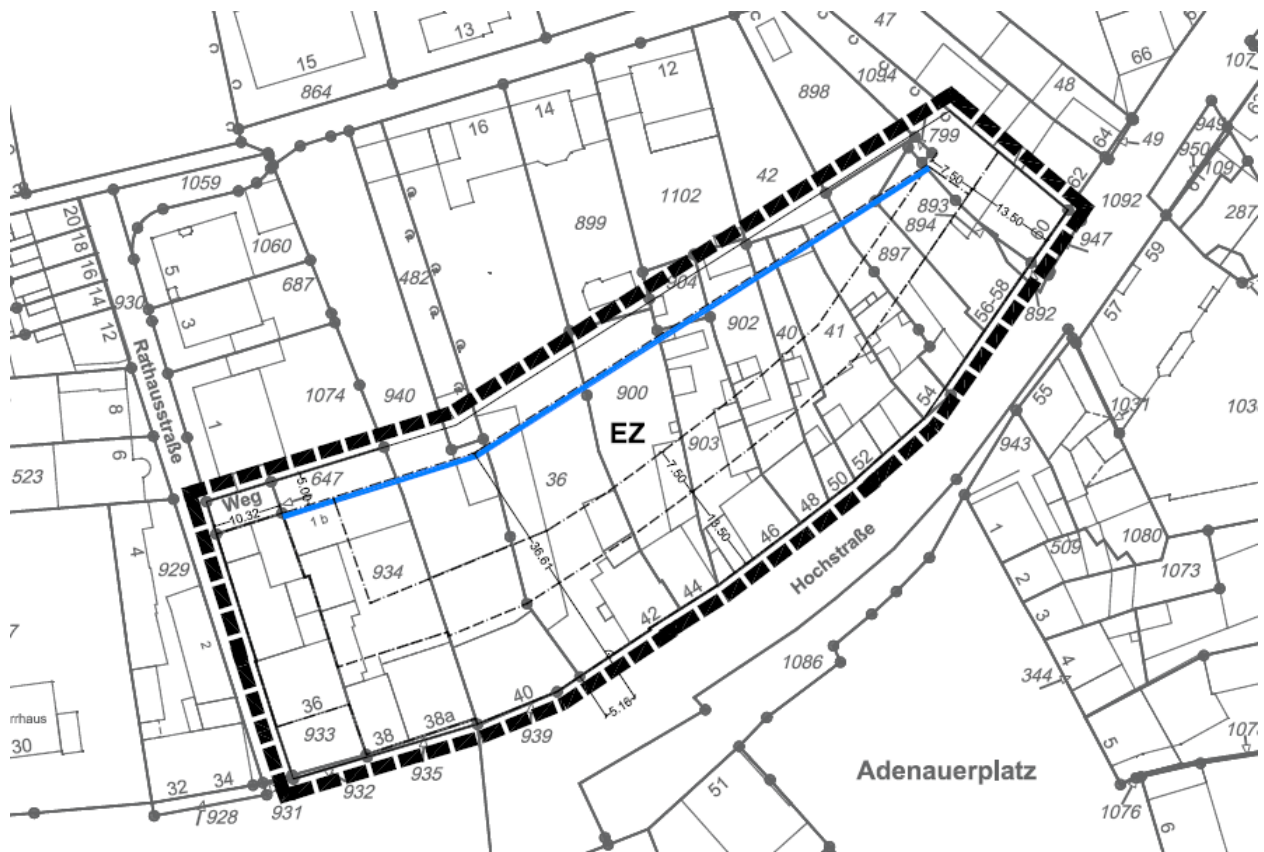


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 017 „Bärenstraße“, 4. Änderung

5.6. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss

Für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 gilt der Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt V - Korschenbroich / Jüchen. Darstellungen und Festsetzungen, die Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, werden nicht getroffen (siehe Abbildung 8).

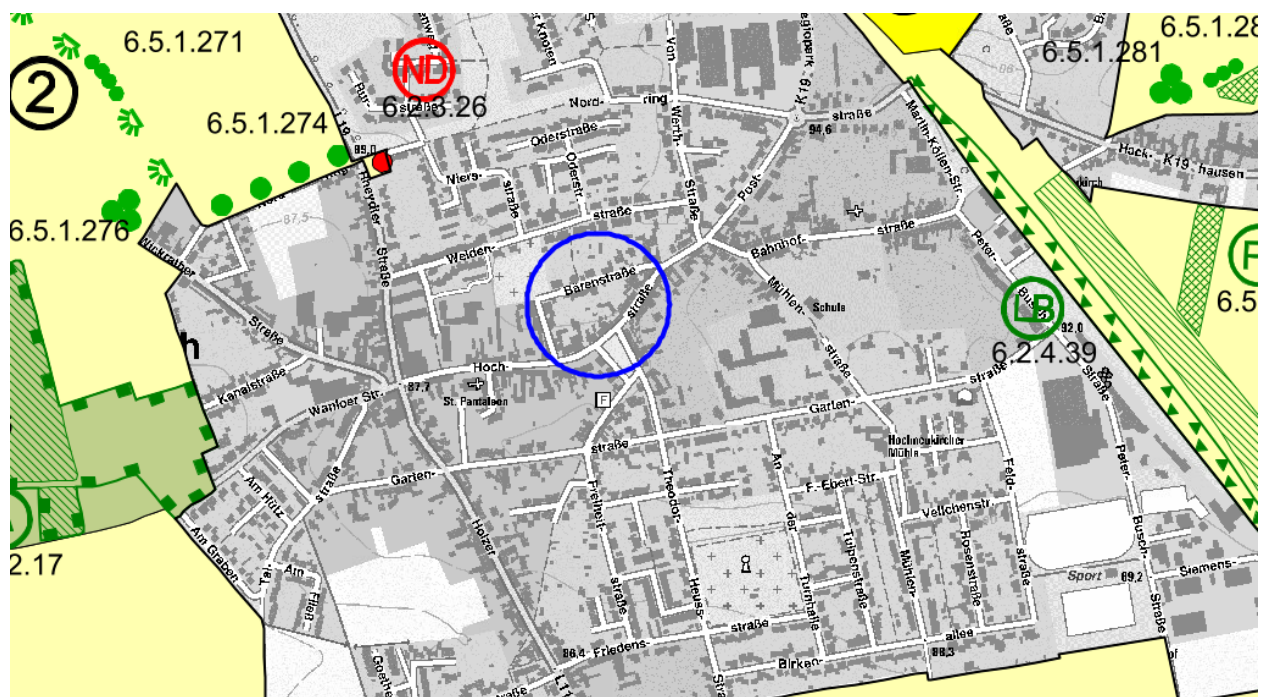


Abbildung 8: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt V

5.7. Innenentwicklung / Alternativenprüfung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 umfasst einen Bereich, der heute weitestgehend bebaut ist. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt die Sicherung der homogenen städtebaulichen Gebäudestruktur entlang der Hochstraße über eine entsprechende Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Darüber hinaus werden lediglich geringfügige Anpassungen der derzeit rechtskräftigen Festsetzungen vorgenommen. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Flächen des Außenbereiches in Anspruch genommen.

Eine Alternativenprüfung ist somit nicht erforderlich.

5.8. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte

Der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Die Inhalte des Konzeptes sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Inhalte des Konzeptes werden im hiesigen Änderungsverfahren nicht berührt.

Zudem hat der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen am 13.12.2012 ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Die Handlungsempfehlungen des Konzeptes werden durch die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Ausschlusses bzw. der Zulässigkeit bestimmter Vergnügungsstätten in den Mischgebieten umgesetzt (siehe auch Kapitel 6.1.1)

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO fest.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird damit begründet, dass die beabsichtigte Bebauung mit ihrem vorwiegenden Wohncharakter zu schützen ist und nicht durch störende Nutzungen und zusätzliche Verkehre und Emissionen beeinträchtigt werden soll.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Deshalb wird in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) nicht zulässig sind.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Mischgebiete die Unterarten von folgenden Vergnügungsstätten, sowohl kerngebiets- als auch nicht-kerngebietstypisch nicht zulässig sind:

- Spiel- und Automatenhallen, Casinos
- Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

- Wettbüros
- Swinger-Clubs.

Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten des Freizeitsektors, wie Diskotheken, Multiplexkinos, Nachtlokale, deren Zweck nicht auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Bowlingcenter, Billardclubs, Varietés, Nacht-/Tanzbars oder Hochzeitssäle sind in den Ober- und Untergeschossen oder in rückwärtigen Gebäudeteilen ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind sie auch in den Erdgeschossen zulässig, sofern eine einzelhandelsbezogene Nutzung auf absehbare Zeit nicht umsetzbar ist.

Durch diese Festsetzungen werden die Handlungsempfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes umgesetzt.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Planbereich wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird innerhalb der einzelnen Baugebiete gestaffelt festgesetzt. Damit orientiert sich das Planungsrecht an die örtlichen Gegebenheiten und ermöglicht auch die Bebauung von kleineren Grundstücken bzw. Eckgrundstücken.

Es werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Baugebiet	GRZ
WA1	0,6
WA2	0,8
MI1	0,6
MI2	0,8
MI3	1,0

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und dem Mischgebiet MI1 darf die ermittelte Grundfläche durch die Grundfläche von den in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen auf maximal 0,8 überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhenentwicklung wird durch die Festlegung der maximalen Firsthöhe sowie der Traufhöhe gesteuert.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung entlang der Bärenstraße sowie dem aktuell geltenden Planungsrecht.

Für die Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Bislang wurde im Mischgebiet lediglich die Geschosigkeit, jedoch keine Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Um das homogene Erscheinungsbild entlang der Hochstraße langfristig zu erhalten, werden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 017 die Trauf- und die Firsthöhen festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den Höhen der derzeit entlang der Hochstraße vorhandenen Gebäude.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Mitte der Grundstücksgrenze. Bei Grundstücken, welche an zwei Verkehrsflächen angrenzen, ist für den jeweiligen Gebäudeabschnitt die jeweils angrenzende Verkehrsfläche maßgeblich. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird, maßgeblich.

Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

Anzahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Geschossigkeit innerhalb des Plangebietes wird aus den derzeit rechtskräftigen Festsetzungen übernommen.

In den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 wird die maximal zulässige Geschossigkeit straßenbegleitend auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist straßenbegleitend eine zweigeschossige Bauweise möglich.

Im rückwärtigen Bereich sind in den WA1 und MI1 zusätzlich eingeschossige Anbauten zulässig.

6.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen können in einem Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden.

Straßenbegleitend werden Baulinien entlang der Bärenstraße sowie der Hochstraße festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die vorhandene Bebauungsstruktur planungsrechtlich gesichert werden.

Die Baufenster im MI1 entlang der Hochstraße haben für die dreigeschossige Bebauung eine Tiefe von 13,50 m und für die eingeschossigen Anbauten eine durchschnittliche Tiefe von zusätzlich 7,50 m.

Die Baufenster im WA1 entlang der Bärenstraße haben für die zweigeschossige Bebauung eine Tiefe von 9,00 m und für die eingeschossigen Anbauten eine Tiefe von zusätzlich 5,00 m.

In den Baugebieten MI2, MI 3 und WA2 ist die Bebauung aufgrund der räumlichen Lage auf den gesamten Grundstücken möglich, sofern die zulässige GRZ eingehalten wird.

Von der festgesetzten Baulinie dürfen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO die Gebäude max. bis 1/3 ihrer Breite und bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zurückspringen.

6.1.4. Bauweise

In den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6.1.5. Bauzone EZ

In der Bauzone EZ sind eingeschossige Anbauten lediglich für Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von der Festsetzung ausgenommen und bleiben zulässig.

Für die eingeschossigen Anbauten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf max. 0,8 zulässig.

6.1.6. Festsetzung einer Bedingung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des historischen Ortskerns von Hochneukirch. Bei Erdarbeiten ist daher mit der Aufdeckung von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 14 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig. Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Es wird im Bebauungsplan die Festsetzung einer Bedingung getroffen. Das bedeutet, dass die bauliche Nutzung im Plangebiet erst zulässig ist, wenn vorher eine wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde durchgeführt wurde. Die Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Jüchen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

6.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Dachform

In den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 sind die Hauptgebäude mit Satteldächern mit 35° bis 45° Dachneigung zu versehen. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung entlang der Hochstraße.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Bebauung entlang der Bärenstraße weist im Gegensatz zur Bebauung entlang der Hochstraße kein einheitliches Bild bzgl. der Dachformen aus. Hier sind zwar überwiegend Satteldächer vorhanden, jedoch zusätzlich auch Walm-, Pult- und Flachdächer. Aus diesem Grund werden verschiedene Dachformen in den Allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich ermöglicht.

6.2.2. Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

6.2.3. Dachaufbauten

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit sowie der gestalterischen Festsetzung von Dachaufbauten soll gewährleistet werden, dass sich neue Bauvorhaben harmonisch und entsprechend der umliegenden Bebauung entwickeln.

Im Plangebiet sind Dachaufbauten zulässig. Die Dachaufbauten müssen zur äußeren Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,25 m haben.

Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die festgesetzte Geschossigkeit ist zwingend einzuhalten.

6.2.4. Firstrichtung

Für die Bebauung entlang der Hochstraße wird in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 eine traufständige Firstrichtung festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Firstrichtung und sichert die homogene Bebauung entlang der Hochstraße nicht nur hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen sondern auch der Dachform und -ausrichtung.

7. Kennzeichnungen

7.1. Grundwasser

Der vollständige Bereich des Plangebietes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus 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. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

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. Auskünfte über die höchsten zu erwartenden Grundwasserflurabstände erhält man beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Fachbereich 51.

7.2. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Erdbebengefährdung des Geologischen Dienstes NRW hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erbebegebieten“ zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

8. Hinweise

8.1. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchG) und dem 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. Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss 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

Die Böden sind gleichfalls vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen. Zielsetzung ist die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.

8.2. Immissionskonflikte durch haustechnische, ortsfeste Anlagen im Außenbereich

Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros oder Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 2	Spalte 2
Schallleistungspegel L_{WA} [dB]	Abstand [m] MI	Abstand [m] WA	Abstand [m] WR
36	0	0,1	0,8
39	0	0,5	1,2
42	0,3	0,9	1,9
45	0,6	1,4	3,0
48	1,1	2,2	4,5
51	1,7	3,4	6,7
54	2,6	5,2	9,7
57	3,9	7,6	13,9
60	5,9	10,9	19,7
63	8,6	15,6	25,4
66	12,3	22,2	31,8
69	17,6	27,3	40,8
72	23,7	34,4	53,6
75	29,4	44,6	71,7
78	37,4	58,9	97,1
81	48,8	79,2	132,7

84	64,9	107,7	182,2
87	87,6	147,5	250,4
90	119,5	202,6	343,3

8.3. Artenschutz

Zum Schutz potenzieller Brutvogelvorkommen in den Baumbeständen, Hecken und Gehölzgruppen dürfen zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres keine Fällarbeiten oder Rückschnitte vorgenommen werden. Falls diese unvermeidlich sein sollten, muss vorab eine Inaugenscheinnahme unter Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss durchgeführt werden.

Die Schuppen, Nebengebäude, leerstehende Gebäude und dgl. im Änderungsbereich sind als potenzielle Quartiere insbesondere für Zwergfledermäuse anzusehen. Daher ist bei Umbau- und Rückbauarbeiten zuvor zu kontrollieren, ob ein Besatz mit Fledermäusen in Spalten, Dachbereichen, hinter Wandverkleidungen und ähnlichem gegeben ist.

8.4. Kampfmittel und Erdarbeiten

Luftbilder aus dem Jahr 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Plangebiets auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Stadt Jüchen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Diese Maßnahmen dienen der Gefahrenprävention.

8.5. Bodendenkmäler

Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Jüchen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206-90300, Fax: 02206-903022 hinzuweisen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

8.6. Staub- und Geräuschemissionen des Tagebaus Garzweiler

Aufgrund des nahe gelegenen Tagebaus kann es temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschemissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Bergbehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei zwar eingehalten, dennoch können ungünstige Wetterlagen und Betriebssituationen Belastungssituationen hervorrufen.

Teil B : Auswirkungen der Planung

Gem. § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen eines Bebauungsplanes in der Begründung darzustellen. Im Teil B der Begründung werden diese zusammengestellt.

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 017 finden keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen statt. Die Art der baulichen Nutzung wurde weitestgehend von den derzeit rechtskräftigen Festsetzungen übernommen. Durch die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe wird die Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke geringfügig reduziert, da bislang lediglich die Geschossigkeit festgesetzt war und somit höhere Gebäude möglich waren.

Im nördlichen Bereich der Bebauungsplanänderung werden durch die Aufweitung der Straßenverkehrsfläche zwei vorhandene Wohngebäude im Bestand überplant. Langfristig soll der Stadt Jüchen durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche die Möglichkeit gesichert werden, die Verkehrssicherheit an dieser Stelle zu verbessern.

Durch die Anpassung der Grundflächenzahl in Teilbereichen der Bebauungsplanänderung wird den Grundstückseigentümern eine den Grundstücksgrößen und -zuschnitten angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden keine Planrechte für weitere Wohneinheiten geschaffen. Eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Schulen und Kindergärten ist somit nicht gegeben.

3. Verkehr

3.1. Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Hochstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Da durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden, ist keine Verkehrsuntersuchung erforderlich.

3.2. Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplan sind keine gesonderten Flächen für Garagen und Carports festgesetzt. Die Errichtung von Garagen und Carports ist jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und somit entlang der Hochstraße und der Bärenstraße möglich.

3.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hochneukirch Markt“ befindet sich auf der Hochstraße am Adenauerplatz direkt südlich des Plangebietes. Das Plangebiet ist über die Buslinien 090 und 097

an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Buslinien verbinden das Plangebiet mit dem Schulzentrum in Jüchen und mit der Stadt Mönchengladbach.

Der Bahnhof Hochneukirch ist ca. 550 m (Luftlinie) entfernt. Von dort besteht eine direkte Zugverbindung nach Mönchengladbach und Köln.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist damit gegeben.

4. Ver- und Entsorgung

4.1. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist grundsätzlich über die bestehenden Leitungen in der Hochstraße und der Bärenstraße sichergestellt.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist über die Anfahrbarkeit der Grundstücke sichergestellt.

4.2. Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung gegeben.

4.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Da der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 bereits bebaut ist, sind keine besonderen Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

Das Niederschlagswasser im Änderungsbereich wird in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

4.4. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Grundsatz im Stadtgebiet wird über das vorhandene bzw. geplante Trinkwassernetz gewährleistet. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind sechs Hydranten vorhanden.

5. Natur, Landschaft und Umwelt

5.1. Störfallschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht im Einflussgebiet eines Störfallbetriebes. Achtungsabstände werden somit nicht berührt.

5.2. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Gem. § 1 a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, abschließend zu regeln.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt, wird ein Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

5.3. Artenschutz

Durch die Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baurechte übernommen, es werden keine zusätzlichen Flächen für eine Bebauung freigegeben. Darüber hinaus handelt es sich um ein stark verdichtetes und überwiegend bereits bebautes Gebiet.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zu der Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten sowie zum Schutz von Fledermäusen bei Um- und Rückbauten von Nebengebäuden oder leerstehenden Gebäuden aufgenommen.

5.4. Klimaschutz

Regionalklima

Das Plangebiet gehört zum nordwestlichen Klimabereich und unterliegt größtenteils atlantischen Einflüssen. Das Klima ist gekennzeichnet durch maritime Lufteinflüsse mit ausgeglichenen Temperaturen sowie durch milde feuchte Winter und mäßig warme Sommer. Im Jahresmittel liegen die Temperaturen bei 10°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt in den Frühjahrsmonaten bei 40-50 mm, in den Sommermonaten bei 70-80 mm und in den Herbstmonaten bei 50-70 mm. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 750-800 mm. Der Wind weht überwiegend aus südwestlicher bzw. nordwestlicher Richtung.

Kleinklima

Der lokale und regionale Luftaustausch wird durch Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie deren Abflussbahnen beeinflusst. Von hoher Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft sind Ackerflächen. Kaltluftabfluss entsteht nur bei Windstille. Er ist insbesondere abhängig vom Gefälle des Geländes. Kaltluftabflüsse erfolgen vor allem in Hanglagen. Ein Kaltluftfall liegt im Plangebiet nicht vor.

6. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) eine Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan die Festsetzung einer Bedingung. Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist erst möglich, wenn im Vorfeld eine wissenschaftliche Untersuchung und ggf. Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde durchgeführt wurde.

7. Wasserschutz / Grundwasser

7.1. Sümpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen 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 unbeeinflussten 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.

Eine entsprechende Kennzeichnung wurde übernommen.

7.2. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

7.3. Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

7.4. Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereichs oder grenzt an einen solchen an. In dem Auskunftssystem ELWAS-WEB (www.elwasweb.nrw.de) finden sich keine Gefahrenkarten für die entsprechenden Bereiche oder in deren Nähe. Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 017 besteht somit kein Hochwasserrisiko durch Flusshochwasser.

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Teileinzugsgebietes der Maas Nord (Niers System) ist das Plangebiet auch nicht betroffen.

7.5. Starkregenereignisse

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine interaktive Webkarte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht.

Die Hinweiskarten zeigen die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten im Falle eines seltenen (100-jährliches) und eines extremen Ereignisses ($h_N = 90$ mm/qm/h). Die Ergebnisse basieren laut Herausgeber auf Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten.

Abbildung 9 zeigt die prognostizierten Wasserhöhen für ein seltenes Ereignis. Abbildung 10 stellt die prognostizierten Wasserhöhen für ein extremes Ereignis dar.

Abbildung 11 zeigt die Fließgeschwindigkeiten bei einem seltenen Ereignis und Abbildung 12 zeigt die Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Ereignis.

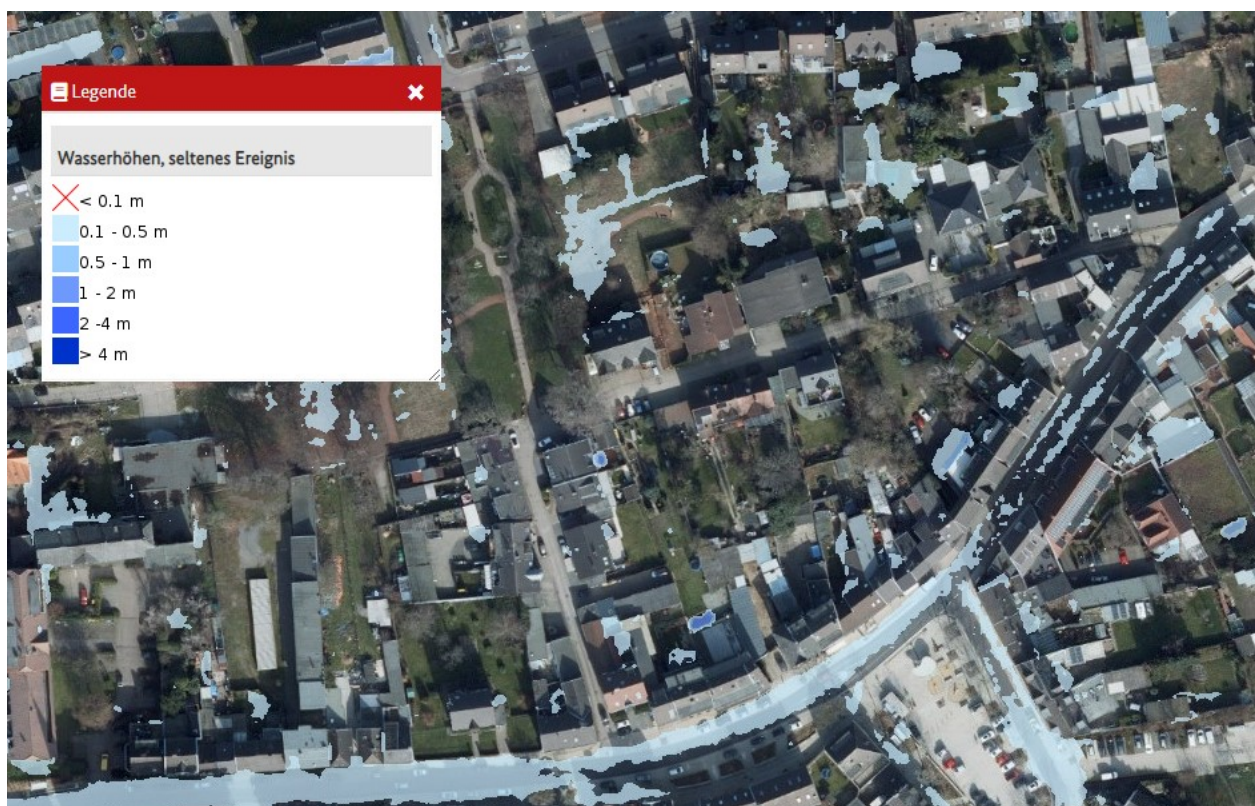


Abbildung 9: Prognostizierte Wasserhöhen für ein seltenes Ereignis

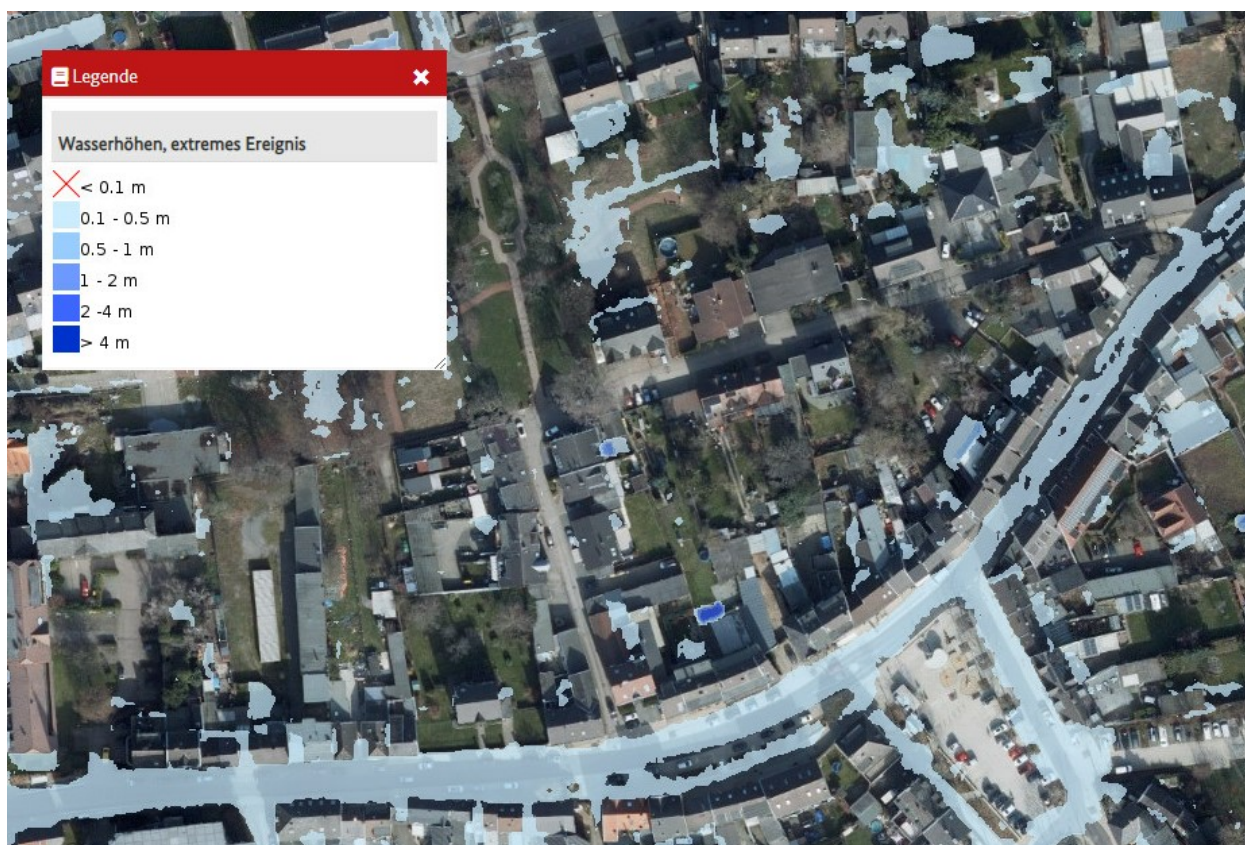


Abbildung 10: Prognostizierte Wasserhöhen für ein extremes Ereignis

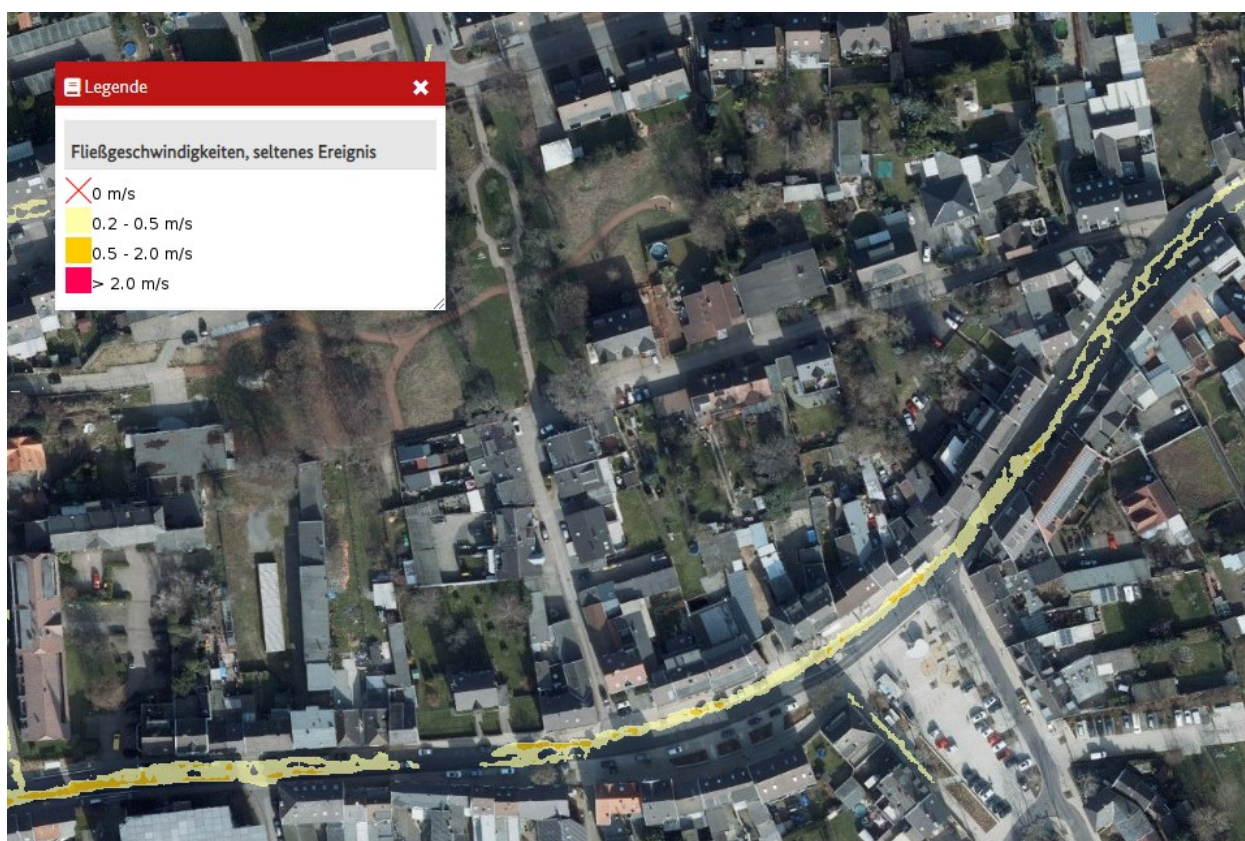


Abbildung 11: Prognostizierte Fließgeschwindigkeiten bei einem seltenen Ereignis

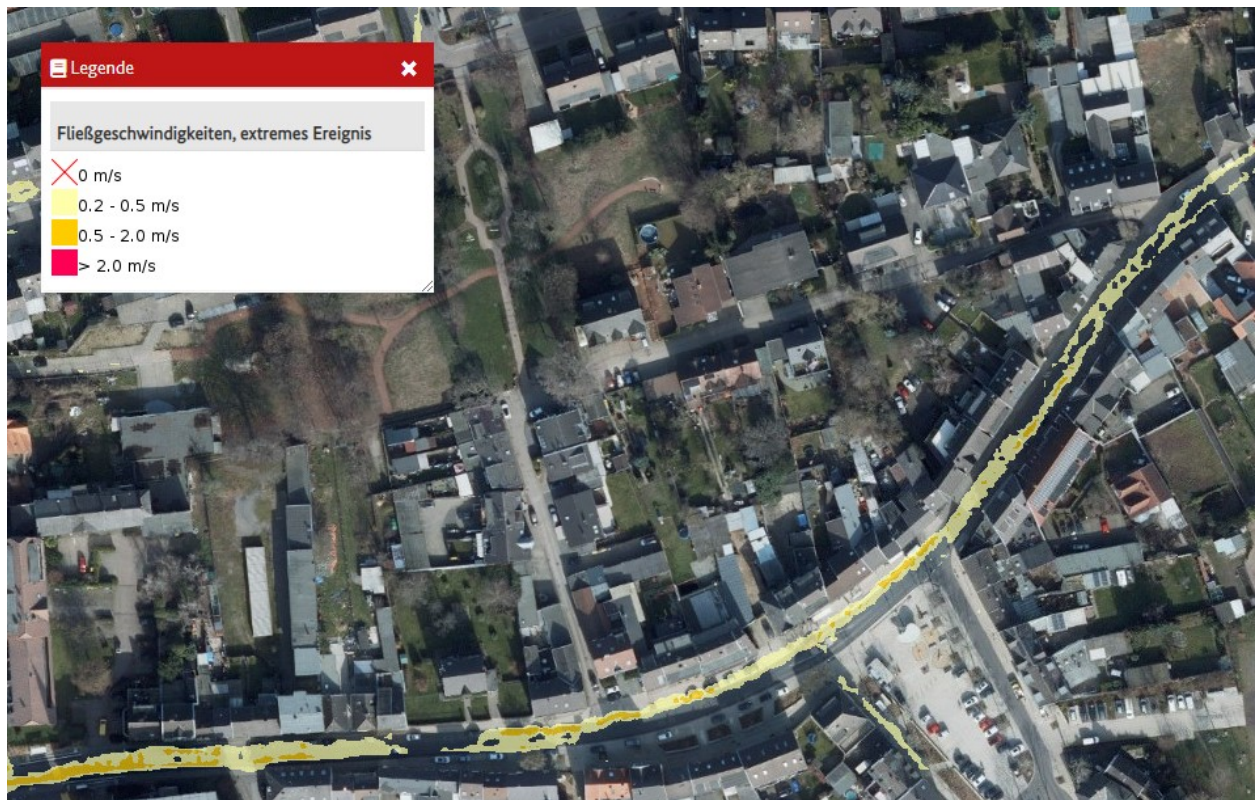


Abbildung 12: Prognostizierte Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Ereignis

Die Starkregengefahrenkarte stellt innerhalb der Bebauungsplanänderung lediglich punktuelle Überflutungsgefährdungen durch überdurchschnittliche Regenereignisse dar. Diese Überflutungsflächen befinden sich auf derzeit bebauten Grundstücken und sind auf örtliche Tiefpunkte wie bspw. Treppenabgänge o.ä. zurückzuführen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Plangebietes durch Starkregenereignisse kann ausgeschlossen werden. Anhand der Abbildungen 11 und 12 lässt sich erkennen, dass bei Starkregenereignissen das auftretende Wasser entlang der Hochstraße abfließen wird.

7.6. Böden mit hohem Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 liegen keine Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen im 2 m Raum gemäß Bodenkarte 1:50.000 Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW vor.

8. Altlasten

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 sind keine Altlastenflächen bekannt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 entstehen der Stadt Jüchen Kosten für die Planungsleistungen im Rahmen des Verfahrens. Entsprechende Mittel sind im Haushalt eingestellt.

11. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenangaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Plangebiet	7860	100%
Allgemeines Wohngebiet	1243	16%
Mischgebiet	6166	78%
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	451	6%

(alle Angaben auf 1 qm gerundet)

Teil C : Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 411), in Kraft getreten 01. Januar 2019, in der zurzeit gültigen Fassung

Teil D : Dokumentation des Verfahrens

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Sofern die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben sind, kann die Stadt auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsformen, die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung verzichten. Von dieser Möglichkeit wird im hiesigen Verfahren Gebrauch gemacht. Im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) entfällt außerdem die Pflicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. § 1 a BauGB.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 „Bärenstraße“ im Ortsteil Hochneukirch wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritte
Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Jüchen hat in der Sitzung am 23.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde auf der Homepage der Stadt Jüchen am 24.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom 04.07.2022 bis einschließlich 05.08.2022 öffentlich im Rathaus der Stadt Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde bis zum 05.08.2022 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf der Homepage der Stadt Jüchen am 24.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum 05.08.2022 sind keine Stellungnahmen eingegangen.
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 30.06.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30.06.2022 von der Planung unterrichtet.

Bis zum 05.08.2022 äußerten sich die Anlage 1 dargestellten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 1 dargestellt umgegangen worden.

Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Sitzung des Planungsausschusses am --.--.-- wurden die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beraten.

Dieser hat dem Rat der Stadt Jüchen empfohlen, die in der Anlage 1 dargestellten Abwägungsvorschläge zu beschließen und den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB zu fassen.

Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Rates der Stadt Jüchen am --.--.-- öffentlich behandelt und beschlossen.

In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt Jüchen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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

Bekanntmachung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 wurde am --.--.-- auf der Homepage der Stadt Jüchen ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist diese in Kraft getreten.

Jüchen, den

Der Bürgermeister:

Harald Zillikens

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

- hier nach Satzungsbeschluss Tabelle einfügen -