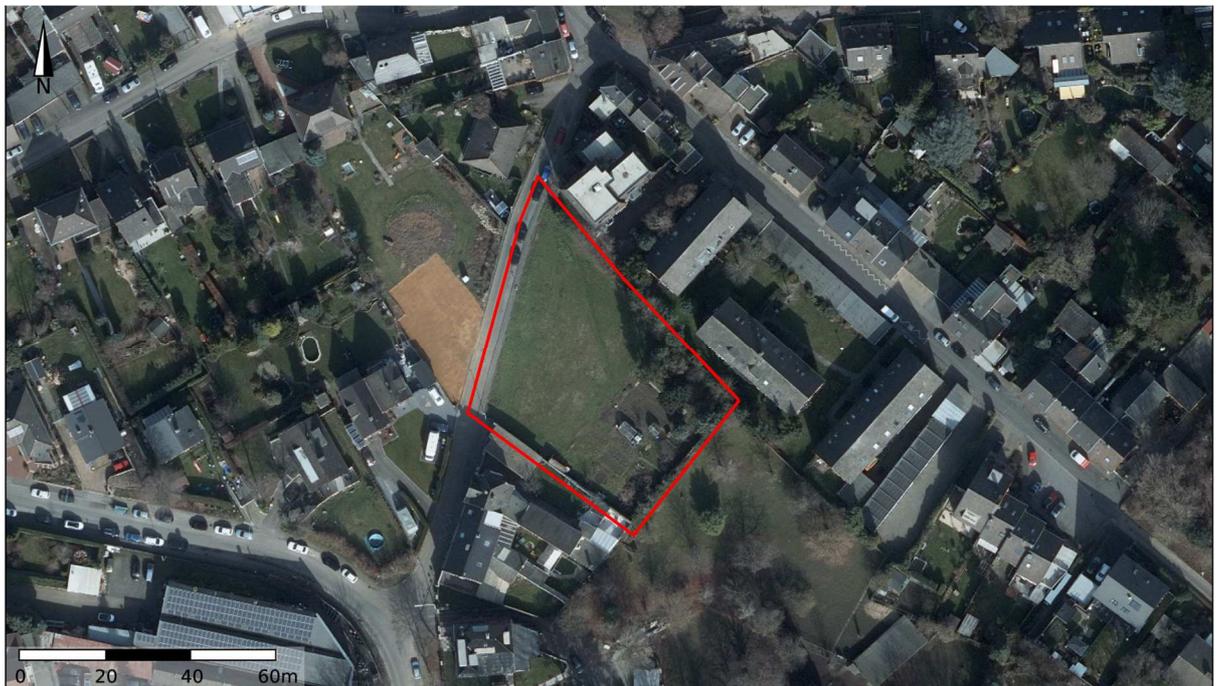


B E G R Ü N D U N G

zum

**Bebauungsplan Nr. 076
„Auf der Löh“ im Ortsteil Jüchen**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 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 Bebauungsplanaufstellung	6
4. Verfahren	7
5. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen	8
5.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	8
5.2. Regionalplan Düsseldorf (RPD)	8
5.3. Flächennutzungsplan	9
5.4. Aktuelles Planrecht.....	9
5.5. Innenentwicklung / Alternativenprüfung.....	9
5.6. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte	9
6. Städtebauliches Konzept	10
7. Planinhalt und Festsetzungen	11
7.1. Fläche für den Wohnbedarf	11
7.2. Maß der baulichen Nutzung	11
7.3. Überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4. PKW-Stellplätze	12
7.5. Grünflächen	12
8. Kennzeichnungen	13
8.1. Grundwasser	13
8.2. Erdbebengefährdung	13
8.3. Bodenschutz	13
8.4. Kampfmittel	14
8.5. Bodendenkmäler	14
8.6. Artenschutzrechtlicher Hinweis	14
8.7. Schalltechnischer Immissionsschutz	17
Teil B : Auswirkungen der Planung	18
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
2. Verkehr	18

3. Ver- und Entsorgung	18
3.1. Versorgung	18
3.2. Schmutzwasserbeseitigung	18
3.3. Niederschlagswasserbeseitigung	18
3.4. Löschwasserversorgung.....	18
4. Natur, Landschaft und Umwelt	19
4.1. Immissionsschutz.....	19
4.2. Störfallschutz	19
4.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	19
4.4. Artenschutz	19
4.5. Klimaschutz	20
5. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	21
6. Wasserschutz / Grundwasser	22
7. Altlasten	25
8. Bodenordnende Maßnahmen	25
9. Kosten und Finanzierung	25
10. Flächenbilanz	26
Teil C : Rechtsgrundlagen	27
Teil D : Dokumentation des Verfahrens	28

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung wird dem Bebauungsplan 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.

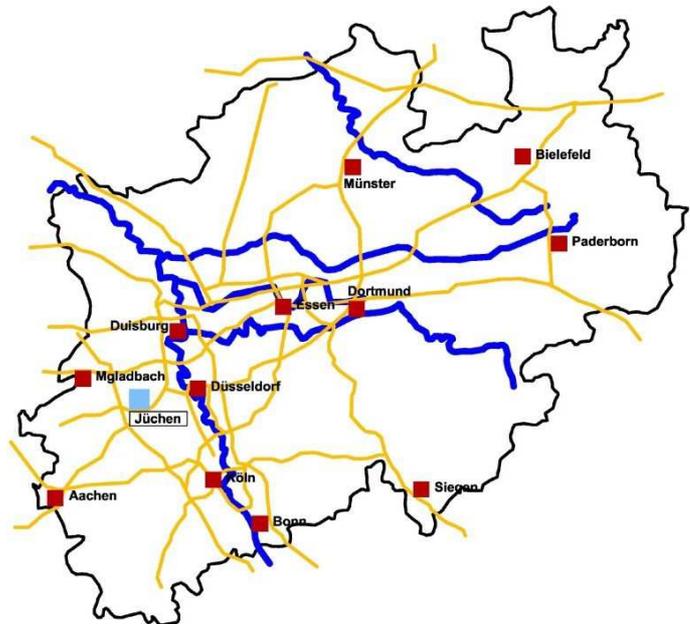


Abbildung 1: Lage des Stadtgebietes in Nordrhein-Westfalen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 076 liegt im Süden der Ortschaft Jüchen. Er wird im Nordosten durch die angrenzende Wohnbebauung der Kasterstraße und Auf der Löh, im Südosten durch eine angrenzende Weide mit mittleren bis großen Bäumen, im Südwesten durch das Nachbargrundstück FS Nr.45 und Nordwesten durch die Strasse Auf der Löh selbst, begrenzt.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (7) BauGB mit einer schwarz unterbrochenen Umrandung dargestellt, hat eine Größe von ca. 2.642 m² und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Jüchen, Flur 23, Flurstücke 126 und 185.

2. Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 076 befindet sich das Flurstück 126. Das Grundstück ist unversiegelt und zu zwei Dritteln eine ungenutzte Wiese und zu einem Drittel mit einem Schrebergarten belegt.

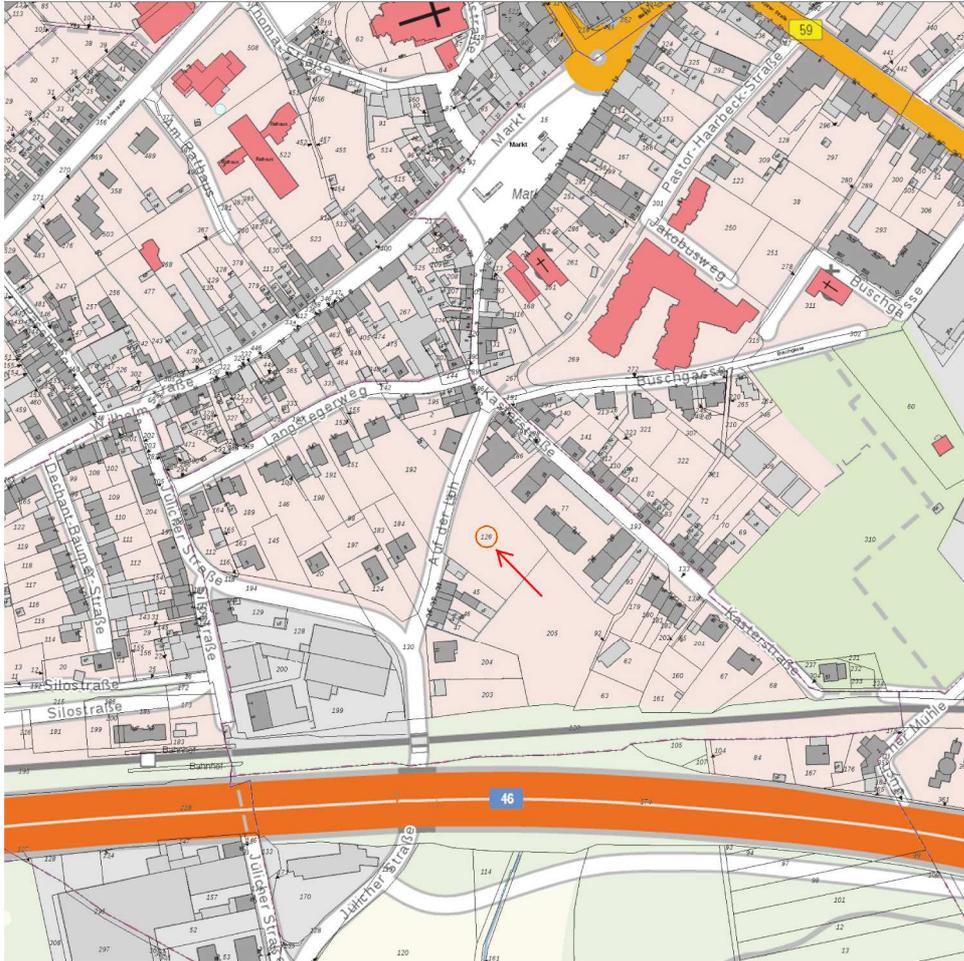


Abbildung 2: Einordnung des Planbereichs im Stadtgebiet

Das Grundstück in der Stadt kann als bevorzugt bewertet werden. Die Entfernung zum zentralen Marktplatz beträgt ca. 5 Gehminuten. Dort befindet sich auch die nächste Bushaltestelle mit regionalen Verbindungsmöglichkeiten. In gleich geringer Entfernung befinden sich auch weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen: das Seniorenzentrum Maria Frieden und die Supermarktketten REWE und Aldi. Die Grundschule ist in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Der Bahnhof Jüchen ist ebenfalls in 5 Minuten zu erreichen. Dort ist mit der Strecke Mönchengladbach – Koblenz eine überregionale Verkehrsmöglichkeit angeboten.

Derzeit ist das Plangebiet nicht planungsrechtlich gesteuert. Bauvorhaben unterliegen der Bewertung nach § 34 BauGB. Bebauungsplan festgesetzt.

3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Anlass:

Die evangelischen Kirchengemeinde Jüchen sondierte seit 2018 eine weitreichende wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeit ihrer Liegenschaft „Auf der Löh“ in Jüchen, um in Zentrumsnähe einen Beitrag zur Wohnraumschaffung zu leisten.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes ist gegeben, da die geplante Wohnanlage unter Anwendung des § 34 des BauGB nicht genehmigungsfähig eingestuft werden muss. Weiterhin verläuft des öffentliche Verkehrsfläche auf dem privaten Flurstück Nr.126 im Randbereich.

Ziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 076 ist die Legitimierung einer weitaus größeren Bebauungstiefe und -dichte, als sie das Baurecht nach BauGB zulässt. Darüber hinaus soll durch eine Flurbereinigung die öffentlichen Verkehrsflächen auf städtischer Fläche verlaufen und durch geeignete Maßnahme der ausgewerteten Verkehrsprognose angepasst werden.

4. Verfahren

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a 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. § 1a BauGB. Die wesentlichen Natur- und Umweltschutzbelange werdend dennoch in der vorliegenden Planung beschrieben, bewertet und berücksichtigt.

5. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

5.1. 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 des Bebauungsplans Nr. 076 nicht berührt bzw. beachtet.

5.2. 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.

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

5.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen ist das Plangebiet als Fläche für den Wohnbau dargestellt.

Die vorliegende Planung sieht die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnraumfläche“ 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).

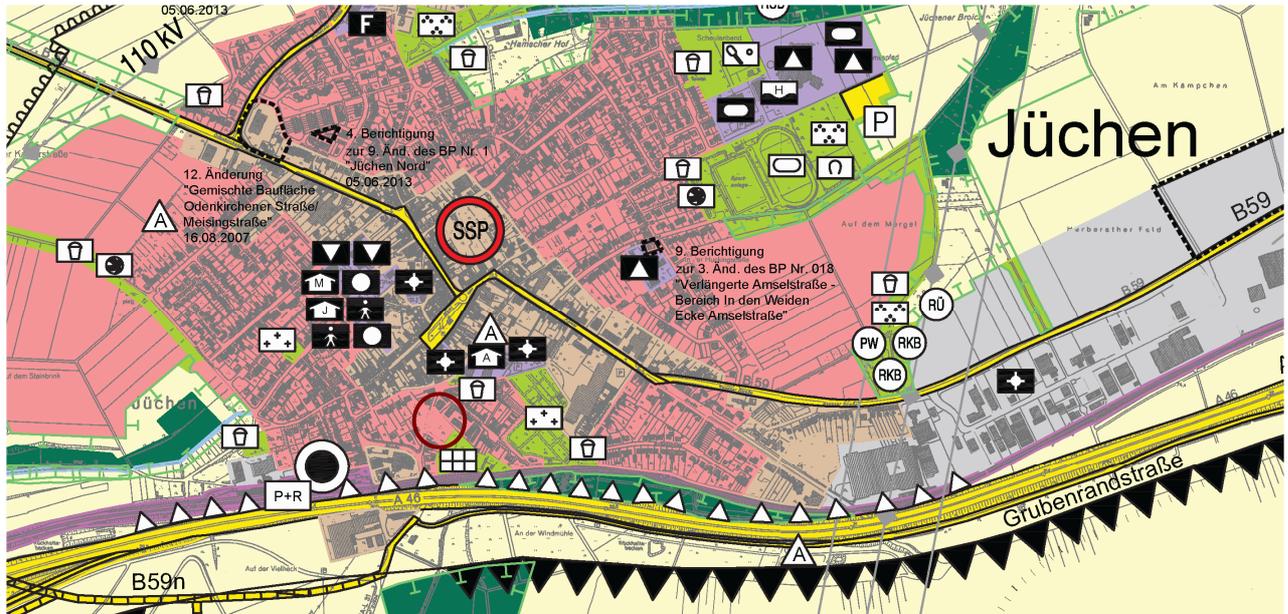


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen

5.4. Aktuelles Planrecht

Das Plangebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan geregelt. Bauvorhaben sind unter Anwendung des § 34 des BauGB auf Genehmigungsfähigkeit zu prüfen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 076 wird das Baurecht im Planungsgebiet entsprechend städtebaulichem Konzept geregelt.

5.5. Innenentwicklung / Alternativenprüfung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung einer Wohnanlage bzw. eines Mehrfamilienwohnhauses.

Der Standort „Auf der Löh“ erfährt derzeit eine Nachverdichtung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Es kommt somit an dem Standort zu keiner erheblich stärkeren Versiegelung.

5.6. 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 Bebauungsplanverfahren nicht berührt.

Zudem hat der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen am 13.12.2012 ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Die Inhalte des Konzeptes werden im hiesigen Bebauungsplanverfahren ebenso nicht berührt.

6. Städtebauliches Konzept



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept

Die aktuellen Planungen für die Wohnanlage „Auf der Löh“ sehen die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss vor. Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhaus mit bis zu 17 barrierefreien Wohneinheiten.

Angrenzend an das Gebäude werden die max. 17 Stellplätze inkl. 1 Behindertenstellplätze errichtet. Der ruhende Verkehr wird für das geplante Vorhaben auf dem Grundstück untergebracht werden.

7. Planinhalt und Festsetzungen

7.1. Fläche für den Wohnbedarf

Im Bebauungsplan wird eine Fläche als „allgemeines Wohngebiet“ ohne eine bestimmte Zweckbestimmung festgesetzt. Die Fläche umfasst das Flurstück Nr.126 und der davor nordwestlich liegende, unmittelbar angrenzende Straßenraum.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Wohnanlage geschaffen werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Planbereich wird durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe gesteuert.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes einschließlich aller Bauteile zu verstehen.

Für die Wohnbedarfsfläche wird eine maximale Gebäudehöhe für das Vollgeschoss von 85,50 m über NHN und für das Staffelgeschoss von 89,00 NHN festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung lässt sich ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 11,00 m realisieren. Diese maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des nördlichsten Kanalschachtes in der Straße im Planungsgebiet (KD 77,99 m über NHN).

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen wurde so getroffen, dass die geplante Errichtung der Wohnanlage mit einer Höhe von ca. 7,50 m für zwei Vollgeschosse möglich ist, aber auch die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht werden kann.

Für die Wohnbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

7.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen können in einem Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden. Vorliegend wird das Baufenster mithilfe von Baugrenzen definiert, um eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung des Grundstücks zu gewähren und gleichzeitig die Anordnung des Gebäudes steuern zu können.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Baufenster für die Wohnanlage festgesetzt.

Die Ausrichtung der Baugrenzen des Mehrfamilienwohnhauses orientiert sich zum einen an der Hochbauplanung für das geplante Gebäude. Zum anderen wird die nordwestliche Fluchtlinie des Gebäude-Ensembles auf der Kasterstraße 18-20 aufgenommen.

7.4. PKW-Stellplätze

Bei der Errichtung der Wohnanlage sind im Genehmigungsverfahren Stellplätze für den ruhenden Verkehr nachzuweisen. Die Stellplätze sind ausschließlich in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

7.5. Grünflächen

7.5.1 Erhaltenswerter Baumbestand

Die im Plangebiet festgesetzten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen; bei Abgang ist eine gleichwertige standortgerechte Nachpflanzung vorzunehmen.

7.5.2 Kinderspielflächen

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird der Nachweis einer Spielfläche für Kinder zu führen sein, der im Süden des Planungsgebietes anzuordnen ist.

7.5.3 Dachbegrünung

Im Plangebiet sind Flachdächer (FD) unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

8. Kennzeichnungen

8.1. Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei späterem 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.

Der Grundwasserspiegel wird nach Einstellung der Sumpfungmaßnahmen erst in Tiefen größer als 10m unter Flur erwartet.

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.

8.2. Erdbebengefährdung

Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist die Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein- Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2, geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1N/A und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

8.3. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) 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. 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 Erdbau-arbeiten 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

8.4. Kampfmittel

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

Die Luftbildauswertung für das beantragte Planungsgebiet zeigt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Dennoch ist nicht ganz 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.

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. Artenschutzrechtlicher Hinweis

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht seit 2007 in den §§ 44 und 45 BNatSchG weitergehende Anforderungen an die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen von Eingriffsvorhaben vor.

Um mögliche Konflikte rechtzeitig erkennen zu können, ist eine Artenschutzprüfung erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung ist generell gemäß dem Erlass „Artenschutz in der Bauleitplanung“ vom 22.12.2010 zunächst die Stufe I der Artenschutzprüfung durchzuführen. Sie besteht aus einer Zusammenstellung und Bewertung des potenziell betroffenen Spektrums planungsrelevanter Tierarten. Aus dieser Vorprüfung sollen sich Hinweise auf Arten ergeben, bei denen ein Konflikt erwartet werden könnte. In Stufe II der Artenschutzprüfung kann eine vertiefende artspezifische Prüfung von Verbotstatbeständen erforderlich werden. Die Stufe I gibt bereits Auskunft über die Notwendigkeit solcher weitergehenden Untersuchungen.

Als Entscheidungsgrundlage dient die Aufstellung der im Planungsraum bekannten verfahrenskritischen Vorkommen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Darüber hinaus hat das Land NRW alle relevanten Informationen zu den geschützten Arten im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ aufbereitet. Hier ermöglicht die Abfragefunktion unter der Rubrik „Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen“ eine weitere Eingrenzung des im konkreten Planungsfall zu erwartenden Artenspektrums.

Nach den Angaben des zuständigen Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) sind im Bereich des 1. Quadranten der topographischen Karte (TK 25 = Messtischblatt) TK 4905 „Grevenbroich“ aktuell Vorkommen von 35 besonders geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt. Im Folgenden wird diskutiert, für welche dieser Arten eine Betroffenheit plausibel sein könnte und ob ggf. Maßnahmen zu ihrem Schutz erforderlich sein könnten. Dabei werden ökologische Gruppen von Tierarten mit ähnlichen Bedürfnissen zusammengefasst. Betrachtet wird diese Artenliste (aktuelle Internetabfrage):

Säugetiere **5 Arten**

Braunes Langohr
Breitflügelfledermaus
Rauhhaufledermaus
Wasserfledermaus
Zwergfledermaus

Vögel **13 Arten**

Baumpieper	Bluthänfling
Eisvogel	Feldlerche
Feldschwirl	Feldsperling
Flussregenpfeifer	Graumammer
Graureiher	Habicht
Heidelerche	Kiebitz
Kleinspecht	Kuckuck
Mehlschwalbe	Mäusebussard
Nachtigall	Pirol
Rauchschwalbe	Rebhuhn
Schwarzkehlchen	Sperber
Star	Steinschmätzer
Turmfalke	Turteltaube
Waldkauz	Waldohreule
Wanderfalke	Wiesenpieper

Fledermäuse

Fledermäuse (5 Arten) sind in erster Linie im Hinblick auf ihre Quartiere empfindlich. Im Plangebiet gibt es aber keine in dieser Hinsicht geeigneten Strukturen. Es gibt Gehölze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, die aber überwiegend zwar breitkronig, aber strauchig gewachsen sind. Eine hervorragende Fichte weist keine Höhlungen im Stamm auf. Größere Gehölzbestände gibt es hinter dem Baugrundstück auf der Fläche, die bis zur Bahn reicht. Hier muss tatsächlich mit großer Wahrscheinlichkeit mit Fledermäusen gerechnet werden, jedoch würden sie hier durch das Bauvorhaben nicht direkt gestört. Seitlich unmittelbar an das Baugrundstück grenzen auch keine Gebäude, die Fledermausquartiere aufweisen könnten, sondern nur eine glatt verputzte Garage.

Im Rahmen des hier betrachteten Bauvorhabens ist eine gezielte Fledermausuntersuchung als Stufe II der Artenschutzprüfung durch ein methodisch qualifiziertes Fachbüro unter Einsatz entsprechender Detektionstechnik jedoch nicht erforderlich.

Vögel

Eine Reihe von Vogelarten ist aufgrund ihrer Biotopansprüche im Naturraum auf die großflächigen Tagebau- und Rekultivierungsflächen beschränkt, z.B. Baumpieper, Feldschwirl, Flussregenpfeifer, Heidelerche, Schwarzkehlchen, Steinschmätzer und Wiesenpieper. Genauso kommen Feldlerche, Feldsperling, Graumammer, Kiebitz und Rebhuhn nur in der offenen Feldflur vor. Alle diese Arten meiden den Siedlungsraum.

Nachtigall und Pirol sind auf die mehr oder weniger bewaldeten Auenbereiche des Erfttales beschränkt, das recht weit entfernt von Jüchen verläuft. Auch der Eisvogel folgt Fließgewässern. Der Graben in der Nähe des Baugebietes hat für ihn aber keine Bedeutung, selbst wenn er noch (oder wieder) Wasser führen würde. Auch eine Brutkolonie des Graureihers ist in Jüchen nicht zu erwarten, jedenfalls nicht in der Nähe des Plangebietes.

Der Waldkauz ist ein echter Waldbewohner oder benötigt im Siedlungsraum zumindest größere Altbaubestände mit Baumhöhlungen (z.B. auf Friedhöfen).

Die Waldohreule kann dagegen auch im Siedlungsraum vorkommen. Da sie zur Brut größere Nester anderer Vogelarten übernimmt, ist im direkten Umfeld des Plangebietes nach Bäumen gesucht worden, die groß genug sein könnten, um solche Horste tragen zu können. Hinreichend großkronige und hohe Bäume gibt es aber erst in deutlichem Abstand zum Plangebiet, sodass auch Brutvorkommen von Habicht, Mäusebussard und Sperber, die durch das Bauvorhaben gestört werden könnten, ausgeschlossen werden können. Bruten des Turmfalken wären eher im Bereich der örtlichen Kirche als auf Bäumen zu erwarten.

Der Wanderfalke brütet auf Großstrukturen der Tagebaue oder Kraftwerke der Region. In kleineren Ortslagen wie Jüchen ist er nicht zu erwarten. Rauch- und Mehlschwalben sind dagegen im Ort als Gebäudebrüter zu erwarten, aber als solche im bisher unbebauten Plangebiet nicht betroffen.

Der Kleinspecht könnte die überwiegend noch recht jungen und lichten Gehölzbestände im rückwärtigen Umfeld des Plangebietes durchaus besiedeln, aber das Baufeld selbst ist für ihn ohne Belang, da er auch für die Nahrungssuche Bäume benötigt.

Star, Turteltaube und Bluthänfling brüten zwar im Bereich von Gehölzen, suchen aber durchaus Nahrung auf Freiflächen. Dabei bevorzugen Star und Turteltaube allerdings unbewachsene (z.B. abgeerntete) oder kurzrasige (z.B. beweidete) Flächen, die sie gut begehen können. Langgrasige Flächen mit Hochstaudenfluren wie im Plangebiet sind nur für den Bluthänfling zugänglich, der sich von Sämereien von Kräutern und Gräsern ernährt. Tatsächlich ist eine der Hauptursachen für seinen Rückgang das zunehmende Fehlen von Brachflächen wie im Plangebiet. Früher galt der Bluthänfling sogar als Leitart der Dörfer, aus denen er mit zunehmender Verstädterung verschwindet. Insofern kann diese Art von der Schließung der Baulücken (übrigens beiderseits der Straße „Auf der Löh“) am ehestens als betroffen gelten. Nach dem Brutvogelatlas NRW (2013) ist im gesamten Messtischblattquadranten von einem Bestand von 20-50 Brutpaaren auszugehen, sodass durchaus auch in Jüchen mit Brutbeständen gerechnet werden muss. Die verloren gehende Fläche ist aber zu klein, um den Verlust eines Brutreviers und damit eine Kompensationsforderung auszulösen, da Bluthänflinge weiträumiger Nahrung suchen können.

Auch der Kuckuck ist eine Art, die früher im Siedlungsraum vorkam. Mit Rotkehlchen, Heckenbraunelle und Hausrotschwanz kommen hier auch Wirtsvogelarten vor. Jedoch hat sich die Art zwischenzeitlich in viel struktureichere und naturnähere Landschaften zurückgezogen, vermutlich, weil der Kuckuck große Raupen als Nahrung benötigt. Im Brutvogelatlas wird nur noch von 2-3 Revieren im Quadranten ausgegangen, die mit Sicherheit in der Erfttaue und den Rekultivierungsgebieten liegen, aber nicht im Siedlungsraum.

8.7. Schalltechnischer Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 076 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die nachstehenden Texte sind autorisierte Auszüge des Gutachtens im Vorfeld.

Verkehrslärm im Plangebiet

Der Lärmeintrag wird maßgeblich durch die Autobahn und die verkehrenden Züge auf der nahegelegenen Bahnstrecke bestimmt. Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Fassaden werden am dabei Baufeld aufgerundete Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts erreicht (s. Anlage 5.1). Die Orientierungswerte der DIN 18005 in allgemeinen Wohngebieten (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit tagsüber um bis zu 6,1 dB überschritten und nachts um bis zu 13,8 dB (s. Anlage 6). Am stärksten vom Verkehrslärm betroffen sind die Südost- und die Südwestfassade (Immissionsorte B02 und B03). Wie unter anderem der Rasterlärmkarte in Anlage 4.1 zu entnehmen ist, fällt die Verkehrslärmbelastung hier aufgrund der Abschirmung durch die Lärmschutzwand an der Autobahn im Erdgeschoss geringer aus als in den oberen Stockwerken.

Mit Beurteilungspegeln von bis zu 62 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden überdies die verwaltungsrechtlich als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung angesehenen Pegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten.

Die nach DIN 4109 berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel zur Dimensionierung der Fassaden betragen bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 71 dB(A) nachts (s. Anlage 5.2).

Verkehrslärm im Umfeld

Bei Umsetzung des Bebauungsplans (Planfall) kommt es im Umfeld des Plangebiets zu erhöhtem Verkehrsaufkommen gegenüber der aktuellen Situation (Nullfall). Für einen Anspruch auf Lärmschutz ist entscheidend, ob zum einen eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vorliegt, was eine Pegelerhöhung von (aufgerundet) mindestens 3 dB voraussetzt. Zum anderen ist die Einhaltung der o.g. Schwelle zur Gesundheitsgefährdung auch hier entscheidend.

Zu den stärksten Pegelerhöhungen kommt es an Immissionsort U05 (Auf der Löh 1 Richtung Nordwesten). Sie betragen bis zu 1,5 dB tags und 0,7 dB nachts. Damit liegt gemäß 16. BImSchV keine wesentliche Änderung vor, womit keine weitere Prüfung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erfolgt. Die Schwellwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden überall unterschritten.

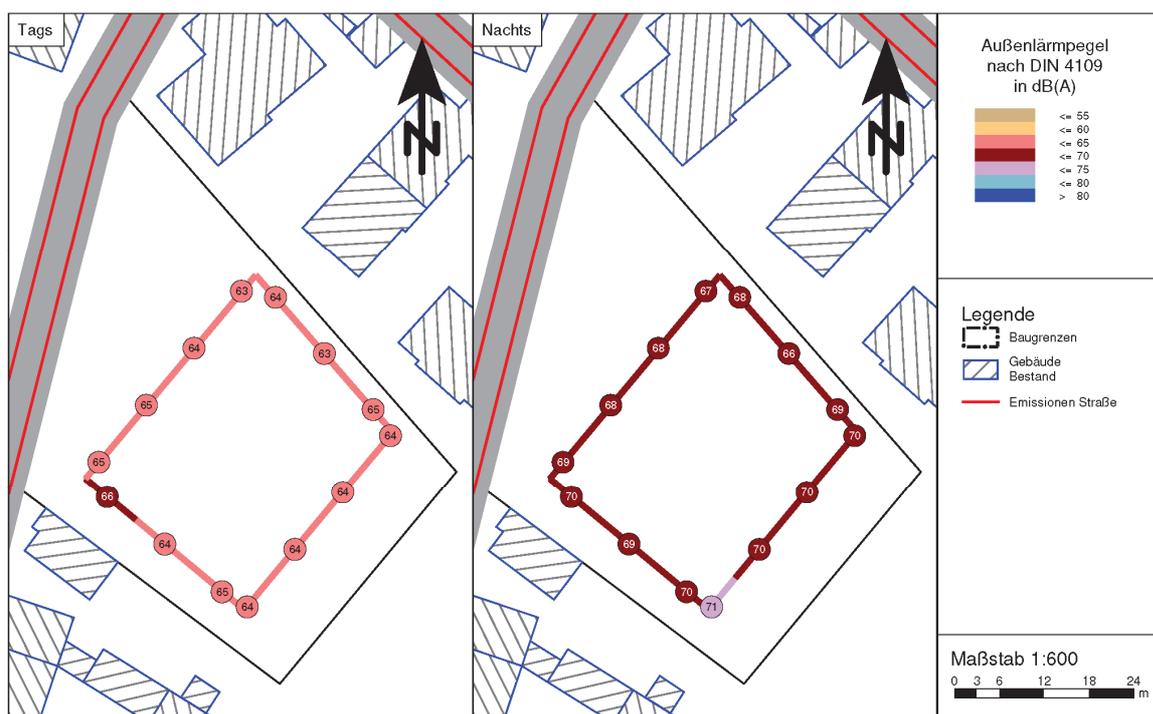


Abbildung 6: Außenlärmpegel der Verkehrsberechnung bei freier Schallausbreitung

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

Der Bebauungsplan setzt für den Großteil des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet fest. Im äußeren nordwestlichen Rand ist die Festlegung auf die Straßenverkehrsfläche bereits gegeben und wird im Anschluss an die Wohnraumfläche dem öffentlichen PKW-Parken zweckbestimmt.

Durch die geplante Errichtung der Wohnanlage im Quartier die bestehenden Wohnnutzungen ergänzt, es werden keine neuen Nutzungen ermöglicht.

2. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die Jülicher bzw. die Kaster Straße gegeben. Durch die geplante Erweiterung der Straße „Auf der Löh“ werden die notwendigen Voraussetzungen für die Erschließung des Grundstücks geschaffen.

Es wurde ein Verkehrsgutachten durch das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen aus Aachen am 09.02.2022 durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das prognostizierte, zusätzliche Verkehrsaufkommen von der Infrastruktur der näheren Umgebung aufgenommen werden wird. Insbesondere durch die Fahrbahnverbreiterung um zwei Meter von derzeit i. M. ca. 4,43 m auf zukünftig i. M. ca. 6,55 m – mehr als zwei Meter - wird das ruhende und fließende Verkehrsaufkommen entspannt. Der Bürgersteig erfährt eine Verbreiterung von 1,20m auf 1,50m für den Personenverkehr. Die gesamte Straßenzone erweitert sich somit auf gut 8,00m.

3. Ver- und Entsorgung

3.1. Versorgung

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

Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Versorgungsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau wird der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den Versorgungsunternehmen rechtzeitig mitgeteilt.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist über die Anfahrbarkeit des Grundstücks sichergestellt.

3.2. Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an den vorh. Schmutzwasserkanal in der Straße „Auf der Löh“ zur Kaster Straße hin zwecks Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen. Der Anschluss an das vorhandene Netz wird als unbedenklich erachtet.

3.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Grundschutz des Stadtgebiets wird über das vorhandene bzw. geplante Trinkwassernetz gewährleistet. In unmittelbarem Anschluss an die derzeitige Straße „Auf der Löh“ ist ein Hydrant (Unterflur) vorhanden.

4. Natur, Landschaft und Umwelt

4.1. Immissionsschutz

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018-01), Nrn. 1 und 3.16, sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109-1:2018_01 entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 dB(A), zu treffen.

Fensterunabhängige Belüftung

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Gutachterlicher Nachweis

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

4.2. Störfallschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Einflussgebiet eines Störfallbetriebes. Achtungsabstände werden somit nicht berührt.

4.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Gem. § 1a 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 § 13a BauGB erfolgt, wird ein Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz wird die im Verfahren festgesetzte private Grünfläche aus ökologischen Gesichtspunkten beibehalten.

4.4. Artenschutz

Durch die Bebauung einer innerörtlichen Brachfläche geht eine Nahrungsfläche für Vögel und Fledermäuse verloren. Quartiere oder Brutstätten werden aber nicht vernichtet. In einer Art-für-Art-Betrachtung von vorgegebenen planungsrelevanten Tierarten wird festgestellt, dass der Verlust vor allem für den Bluthänfling relevant sein könnte, aber auch nicht in einem Umfang, dass dies eine Kompensationsverpflichtung begründen würde. Es besteht kein Erfordernis, weitergehende Untersuchungen zu Klärung der Sachlage (Stufe II) durchzuführen. Artenschutzrechtliche Regelungen stehen dem Bauvorhaben somit nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt zwar in einem innerstädtischen Umfeld, das ohnehin vielen Störwirkungen ausgesetzt ist, aber die rückwärtig liegenden Flächen können innerhalb des Ortes als sehr ungestörte Zonen gelten. Insbesondere gilt dies für nächtliche Beleuchtung. Dieser Punkt ist nicht nur für Fledermäuse, sondern auch für besonders viele nachtaktive Insekten (z.B. geschützte Nachtfalterarten) von Bedeutung, die sich durch nächtliche Beleuchtung aus ihren Lebensräumen herauslocken lassen, was für sie in der Regel tödlich endet. Diese Insekten bieten auch eine wichtige Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass der rückwärtige Bereich hinter dem Baugrundstück zum Schutz von Fledermäusen und Insekten vor nächtlicher Beleuchtung geschützt werden sollte. Auf der Straßenseite dies nicht von Bedeutung.

Gehölz und Fällarbeiten erfolgen nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09., also außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten.

4.5. Klimaschutz

Regionalklima

Das Plangebiet gehört zum nordwestlichen Klimabereich und unterliegt größtenteils atlantischen Einflüssen. Das Klima ist gekennzeichnet durch maritime Luftenflüsse 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.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die auf einer bestehenden Fläche eine bauliche Erweiterung vorsieht. Eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich ist nicht erforderlich.

Auf das Schutzgut Klima werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 076 keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

5. 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.

6. Wasserschutz / Grundwasser

6.1 Sumpfungsmaßnahmen

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 unbeeinflussten Grundwasserstände wieder einstellen. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustellen. Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchstmöglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen. Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, Bergbau unbeeinflussten Grundwasserstände wieder einstellen.

Der Grundwasserspiegel wird nach Einstellung der Sumpfungsmaßnahmen erst in Tiefen größer als 10m unter Flur erwartet.

6.2. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

6.3. Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

6.4. 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 des Bebauungsplans Nr. 076 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.

6.5. Starkregeneignisse

6.5.1 Ausgangssituation

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 ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$). 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.

6.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von nach dem 01.01.1996 erstmals bebauten Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der erbohrten schwach bis sehr schwach durchlässigen Bodenschichten eine Versickerung in den Untergrund im Bereich der durchgeführten Bodenerkundungen auf dem Grundstück erst in einer Tiefe von 5 Metern möglich ist.

Es bietet sich die Möglichkeit an, die Einleitung in den bereits vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Auf der Löh“ zur Kaster Straße hin zwecks Beseitigung anzuschließen (Trennsystem). Der Anschluss an das vorhandene Netz wird jedoch als bedenklich erachtet, da im Zuge der Klimaveränderung und der aktuell deutlich gestiegenen Gefahr von Starkregenereignissen angezeigt ist, die vorhandenen Kanäle nicht mit zusätzlichen Wassermengen zu belasten. Weiterhin ist es für die Zukunft geboten, der Austrocknung der Böden entgegenzutreten und die Niederschlagswasser örtlich dem Erdreich weiterhin zukommen zu lassen, um den ökologischen Kreislauf der Natur zu erhalten.

Demzufolge ist es geplant, eine Versickerungsanlage für die Regenwässer des versiegelten Grundstücks zu errichten, auch wenn die Maßnahme auf Grund der großen Tiefe aufwendig werden wird.

6.5.4 Fazit

Durch den zukünftigen Hoch- und Tiefbau der Maßnahme wird es unbestritten und zwangsläufig zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebietes kommen. Als Gegenmaßnahmen sind eine weitestgehende Dachbegrünung (siehe Teil A, Punkt 7.5.3), sowie eine Versickerungsfläche auf der rückseitigen Fläche zur Weide hin geplant und vorgesehen (siehe Teil B, Punkt 6.5.3).

Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Plangebietes durch Starkregenereignisse auszuschließen.

7. Altlasten

Während der Geländearbeiten wurden Auffüllungen mit Bauschutt- und Schlacke Beimengungen, sowie natürlich gewachsene Böden erbohrt. Rechtzeitig vor Baubeginn sollten die Auffüllungen einer Deklarationsanalyse zur abfallrechtlichen Bewertung unterzogen werden, bei der der Aushub gemäß LAGA Boden und auf die Restparameter nach Deponieverordnung (DepV) untersucht und eingestuft werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Kosten und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan Nr. 076 werden Planrechte für die Errichtung einer Wohnanlage vorbereitet. Demnach fallen Kosten für die Errichtung des Gebäudes an.

Entsprechende Mittel werden von der ev. Kirchengemeinde Jüchen als Träger der Maßnahme finanziert.

10. Flächenbilanz

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

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Plangebiet	2.420	100 %
Fläche für den Wohnbedarf einschl. priv. Grünfläche	2.198	91 %
Verkehrsflächen	222	9 %

(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. § 13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 076 „Auf der Löh“ im Ortsteil Jüchen wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

<p>Verfahrensschritte</p>
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Jüchen hat in der Sitzung am 31.03.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 076 „Auf der Löh“ gefasst.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde auf der Homepage der Stadt Jüchen am 04.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.</p>
<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen in der Zeit vom 12.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 öffentlich im Rathaus der Stadt Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde bis zum 13.05.2022 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 04.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.</p>
<p>Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.04.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.</p> <p>Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 05.04.2022 von der Planung unterrichtet.</p>
<p>Abwägung der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</p> <p>In der Sitzung des Planungsausschusses am 15.09.2022 wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beraten.</p> <p>Der Rat der Stadt Jüchen hat in der Sitzung am 29.09.2022 die Abwägungsvorschläge und die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.</p>

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die textlichen Erläuterungen und die Begründung lagen in der Zeit vom 26.10.2022 bis einschließlich 28.11.2022 sowie 17.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 öffentlich im Rathaus der Stadt Jüchen aus.

Die Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden am 18.10.2022 sowie 08.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

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 20.10.2022 sowie 04.04.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.10.2022 sowie 04.04.2023 von der Planung unterrichtet.

Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In den Sitzungen des Planungsausschusses am 16.03.2023 und 30.05.2023 sowie in Rat der Stadt Jüchen am 30.03.2023 und 13.06.2023 wurden die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beraten und beschlossen.

Satzungsbeschluss

Am 13.06.2023 hat der Rat der Stadt Jüchen den Bebauungsplan Nr. 076 „Auf der Löh“ 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

Der Bebauungsplan wurde am XX.XX.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist diese in Kraft getreten.

Jüchen, den

Der Bürgermeister:

Harald Zillikens