



# Gemeinde Jüchen

## Der Bürgermeister

### BEGRÜNDUNG

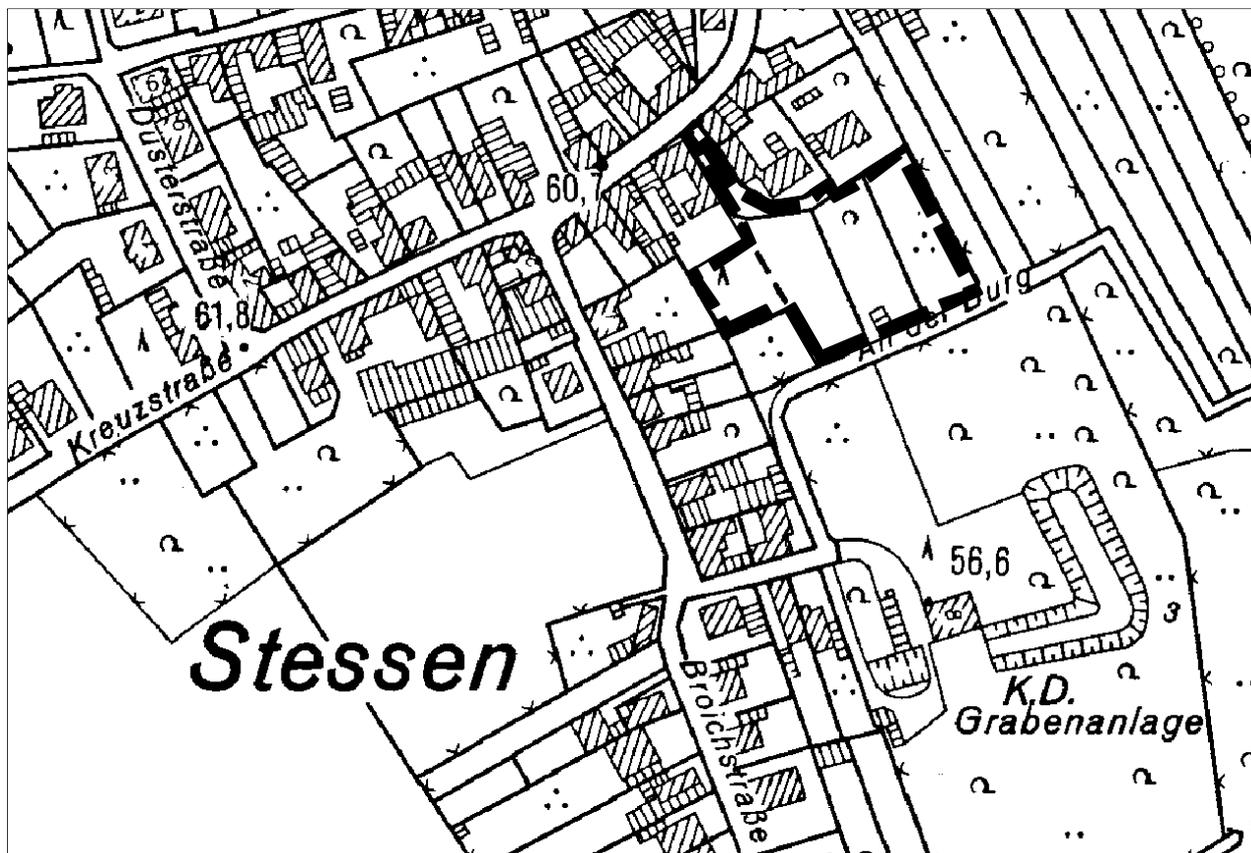
zur

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21

im Ortsteil Stessen, Bereich Stessen-Süd, Kreuzstraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Geltungsbereich:



----- = räumlicher Geltungsbereich der Änderung

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Allgemeiner Teil</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufstellung</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
4.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW).....	6
4.2. Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 1999).....	6
4.3. Flächennutzungsplan.....	7
4.4. Aktuelles Planrecht.....	7
4.5. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss.....	7
4.6. Innenentwicklung / Alternativenprüfung.....	7
4.7. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte.....	7
<b>5. Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
5.1.4. Bauweise.....	8
5.1.5. Garagen und Carports.....	9
5.1.6. Nebenanlagen.....	9
5.1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	9
5.1.8. Verkehrsflächen.....	9
5.1.9. Abgrabungen und Aufschüttungen.....	9
5.1.10. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	10
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
5.2.1. Dachform.....	11
5.2.2. Dacheindeckung.....	11
5.2.3. Fassadenmaterialien.....	11
5.2.4. Sockelhöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe).....	11
5.2.5. Einfriedungen.....	12

<b>6. Hinweise</b> .....	<b>13</b>
6.1. Kampfmittel .....	13
6.2. Baudenkmal, Bodendenkmal .....	13
6.3. Artenschutzrechtlicher Hinweis .....	13
6.4. Bodenschutz .....	13
<b>7. Kennzeichnungen</b> .....	<b>14</b>
7.1. Humose Böden .....	14
7.2. Grundwasser .....	14
7.3. Tektonik, Baugrunduntersuchung, Erdbebengefährdung .....	15
<b>Teil B: Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>16</b>
<b>1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen</b> .....	<b>16</b>
<b>2. Gemeinbedarfseinrichtungen</b> .....	<b>16</b>
<b>3. Verkehr</b> .....	<b>16</b>
<b>4. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
4.1. Versorgung .....	17
4.2. Schmutzwasserbeseitigung .....	18
4.3. Niederschlagswasserbeseitigung .....	18
4.4. Löschwasserversorgung .....	18
<b>5. Natur, Landschaft und Umwelt</b> .....	<b>18</b>
5.1. Immissionsschutz.....	18
5.2. Störfallschutz .....	19
5.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung .....	19
5.4. Artenschutz.....	19
5.5. Klimaschutz .....	20
<b>6. Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>21</b>
<b>7. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>21</b>
<b>Teil C: Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>22</b>
<b>Anlage 1 Abwägung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b>	<b>26</b>
<b>Anlage 2 Abwägung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB</b> .....	<b>30</b>
<b>Anlage 3 Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b> .....	<b>42</b>
<b>Anlage 4 Abwägung Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b> .....	<b>43</b>

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung wird dem Bebauungsplan diese Begründung beigegeben:

## Teil A: Allgemeiner Teil

### 1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

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

Die direkten Autobahnanschlüsse A 46, A 44, A 540, 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 Gemeindegebiet umfasst insgesamt eine Fläche ca. 71,9 km<sup>2</sup>. Mit ca. 23.700 Einwohnern – aufgeteilt auf 27 Ortsteile – und einer Bevölkerungsdichte von ca. 330 Einwohnern je km<sup>2</sup> ist Jüchen im Ganzen ländlich geprägt.

Die Ortslagen Jüchen und Hochneukirch mit jeweils ca. 5.000 Einwohnern gelten im Gemeindegebiet als Siedlungsschwerpunkte und sind im Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Die Ortsteile Gierath und Bedburdyck sind faktisch als dritter Siedlungsschwerpunkt aufzufassen.



Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Süden der Ortschaft Stessen, an einer Stichstraße der Kreuzstraße.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Stichstraße der Kreuzstraße (Hausnummern 35 und 41) und im Süden durch die Verlängerung der Straße „An der Burg“, im Westen durch die Gartengrundstücke der Wohnhäuser „Broichstraße 1-5“ und im Osten durch das Gartengrundstück Flurstück 144 (Kreuzstraße 33) begrenzt.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (7) BauGB mit einer schwarz unterbrochenen Umrandung dargestellt.

## 2. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 21 Stessen ist seit dem 24.04.1975 rechtskräftig. Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.



Die Grundstücke im Änderungsbereich werden heute als Nutzgärten und Grünflächen genutzt.

Zwischen den Flurstücken 31, 32 und 249 verläuft seit Jahrzehnten auf den privaten Grundstücksflächen ein Fußweg, der von der Öffentlichkeit genutzt wird. Eine Baulast oder eine grundbuchmäßige Absicherung besteht für den Fußweg bis heute nicht.



### **3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsaufstellung**

#### **Anlass:**

Da nur noch wenige verfügbare Bauflächen in der Ortschaft Stessen vorhanden sind und der Bedarf das Angebot übersteigt, ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen notwendig.

Bereits im Jahre 2002 wurde für den räumlichen Geltungsbereich ein 1. förmliches Änderungsverfahren begonnen. Der Satzungsbeschluss wurde am 09.10.2003 gefasst. Dieser wurde jedoch nicht bekannt gemacht, da es nicht zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit den Grundstückseigentümern gekommen ist. Seitens der Grundstückseigentümer wurde jetzt ein Interesse an einer Umsetzung bekundet. Aus Gründen der Rechtsicherheit wird das Verfahren als 2. Änderung neu begonnen.

#### **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 besteht, da sich die Flächen, die überplant werden sollen, derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich befinden.

#### **Ziel**

Ziel der 2. Änderung ist es, einen Teil der landwirtschaftlichen Fläche des Bebauungsplanes Nr. 21 in Wohnbaufläche umzuwandeln und sie einer städtebaulich geordneten Wohnbebauung zuzuführen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wird eine Abrundung des Ortes Stessen vorgenommen. Sinnvoll ist die Arrondierung vor allem aus dem Grund, dass Erschließungsansätze zumindest teilweise vorhanden sind und genutzt werden können.

### **4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen**

#### **4.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)**

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden. Gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW ist der Landesentwicklungsplan NRW am 8. Februar 2017 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Jüchen ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 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 nicht berührt bzw. beachtet.

#### **4.2. Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan 1999)**

Im derzeit gültigen Regionalplan ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ festgelegt.

Im Rahmen der der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 30.12.2013 wurde die landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf für die Darstellung des Änderungsbereichs in eine „Gemischte Baufläche“ erteilt. Die überörtlichen Ziele und Grundsätze sind somit nicht beeinträchtigt.

#### **4.3. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jüchen ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt (3. Flächennutzungsplanänderung). Da im Rahmen der 2. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden soll, muss im der Flächennutzungsplan berichtigt werden.

Der Gesetzgeber hat mit der BauGB-Novelle 2017 die Möglichkeit eröffnet, Außenbereichsflächen von weniger als 10000 Quadratmeter überbaubarer Fläche im Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile bis zum 31. Dezember 2019 in das beschleunigte Verfahren einzu beziehen. Von dieser Möglichkeit wird im hiesigen Verfahren Gebrauch gemacht, so dass das Verfahren zur 21. Flächennutzungsplanänderung eingestellt wird.

Im Rahmen der Berichtigung wird die Art der baulichen Nutzung von „Gemischter Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ geändert.

#### **4.4. Aktuelles Planrecht**

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 Stessen vom 24.04.1975. Der Bebauungsplan setzt Fläche für die Landwirtschaft fest. Der Änderungsbereich greift somit in bestehende Planrechte ein. Mit der Rechtskraft der 2. Änderung werden die Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes außer Kraft gesetzt und durch die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt.

#### **4.5. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 gilt der Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt V. Darstellungen und Festsetzungen, die Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, werden nicht getroffen.

#### **4.6. Innenentwicklung / Alternativenprüfung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist keine Maßnahme der Innenentwicklung und nimmt Bereiche des Außenbereiches in Anspruch, schließt aber an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Demnach kann bei der Planung auf vorhandene Erschließungsansätze zurückgegriffen werden. Aus diesem Grund ist es aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll, die Arrondierung des Ortes Stessen an dieser Stelle vorzunehmen.

#### **4.7. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte**

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 01. Oktober 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 Gemeinde Jüchen am 13.12.2012 ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Die Inhalte des Konzeptes werden im hiesigen Bebauungsplanverfahren ebenso nicht berührt.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen Voraussetzungen zur Herstellung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet 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.

#### **5.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Planbereich wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Die ermittelte Grundfläche darf durch die Grundflächen von der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festlegung der maximalen Firsthöhe sowie der Traufhöhe gesteuert. Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe ist der Maximalwert. Bezugspunkt ist eine festgelegte Höhe über Normalhöhennull (NHN), die sich an der Ausbauhöhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche orientiert.

Die festgesetzte Firsthöhe von 10,00 m sowie die festgesetzte Traufhöhe von 6,00 m soll die einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude bestimmen.

#### **5.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Sie gehen in der Regel von einer Straßenrandbebauung aus, um ausreichend große, unversiegelte Flächenanteile in den rückwärtigen Bereichen zu erhalten.

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Ständerker, Erker, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden, sofern diese nicht größer als 50 Prozent der Gebäudebreite bzw. -länge sind.

Terrassen- und Terrassenüberdachungen dürfen die festgesetzte Baugrenze auf der gesamten Gebäudebreite um 2,00 m überschreiten.

#### **5.1.4. Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser. Im Einmündungsbereich ist der Straßenquerschnitt auf Grund der vorhandenen Bebauung sehr gering ausgebaut. Öffentliche Stellplätze sind für das Plangebiet zwar ausreichend vorhanden, bei

verdichteten Bebauungen treten jedoch häufig Probleme auf, dass Pkw-Stellplätze nur im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden können. Dies hat zur Folge, dass Pkws den öffentlichen Straßenraum belasten.

Bei Betrachtung des zur Verfügung stehenden Verkehrsraums, auch in der umgebenden Siedlungsstruktur, ist festzustellen, dass eine entsprechende Vorbelastung besteht.

Um dieser Problematik entgegenzuwirken, soll eine angemessene Dichte durch die Festsetzung von Einzelhausbebauung gewährleistet werden. Damit kann gewährleistet werden, dass für die neu errichteten Gebäude ausreichende private und öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können.

### **5.1.5. Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass keine massiven Baukörper unmittelbar an der Straßenkante errichtet werden.

### **5.1.6. Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie Gartenhäuser/Geräteboxen dürfen einen umbauten Raum von 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass Nebenanlagen jeglicher Art räumlich eine untergeordnete Funktion zum Hauptgebäude wahrnehmen.

### **5.1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Im Plangebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden können. Die Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt durch Einzelhausbebauung. Dies soll auch innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden. Durch die Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude kann jedoch eine Einliegerwohnung (z.B. für Pflegepersonal) errichtet werden. Gerade im Zuge des demographischen Wandels und der Überalterung der Gesellschaft wäre eine restriktivere Regelung nicht zweckmäßig.

### **5.1.8. Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Stichstraße „Kreuzstraße“ mit einer Breite von ca. 5,00 m in das Plangebiet. Die Stichstraße (Anliegerstraße) wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Ausbau soll als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Die Verkehrsfläche soll als Mischbaufläche ausgebildet werden.

Von der Wendeanlage führt ein 1,5 m breiter Fußweg zur Verlängerung der Straße „An der Burg“.

### **5.1.9. Abgrabungen und Aufschüttungen**

Das Plangebiet ist topografisch unterschiedlich geprägt und fällt teilweise stark ab bzw. steigt an. Aus diesem Grund sind Festsetzung hinsichtlich Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) wird zwischen der erschließenden Straße und den überbaubaren Grundstückflächen die Geländehöhe auf Höhe des Höhenbe-

zugspunktes (+/- 10 cm) festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass von der Straße aus, ein ebenerdiger Zugang gewährleistet ist.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten Flächen für Garagen, Carports wird die Geländehöhe auf Höhe des Höhenbezugspunktes (+/- 20 cm) festgesetzt. Sofern von der ausnahmsweise zulässigen Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Bauteile von 2,00 m Gebrauch gemacht wird, ist die Geländehöhe innerhalb der 2,00 m analog auf Höhe des Höhenbezugspunktes (+/- 20 cm) festgesetzt.

Innerhalb des Baufensters ist das Gelände grundsätzlich an die Höhe der Verkehrsfläche anzuschütten. Damit soll vermieden werden, dass Gebäude unterhalb der Verkehrsfläche errichtet werden und somit von der erschließenden Straße wie „eingegraben“ wirken.

Von der Festsetzung kann jedoch ausnahmsweise ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn das Gebäude mit einem Kellergeschoss (gem. BauO NRW) errichtet wird. Durch das teilweise sehr stark abfallende Gelände bietet sich eine Gebäudeausgestaltung mit (ausgebautem) Kellergeschoss förmlich an. Aus diesem Grund gibt es eine Generalausnahme von den erforderlichen Aufschüttungen, sofern die potentiellen Bauherren die – durchaus gewünschte - Aufnahme des Geländes beabsichtigen.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind zwischen der erschließenden Straße und den überbaubaren Grundstücksflächen Abgrabungen bis auf die Höhe des Höhenbezugspunktes (+/- 10 cm) zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass von der Straße aus, ein ebenerdiger Zugang gewährleistet werden kann (nicht muss).

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten Flächen für Garagen, Carports sind Abgrabungen bis zu Geländehöhe auf Höhe des Höhenbezugspunktes (+/- 20 cm) zulässig. Sofern von der ausnahmsweise zulässigen Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Bauteile von 2,00 m Gebrauch gemacht wird, ist die Abgrabung analog zulässig. Im WA 2 ist ein „Eingraben“ auf die Höhe der Straßenverkehrsfläche grundsätzlich zulässig, sofern ein ebenerdiger Zugang zum Gebäude ermöglicht werden soll. Es kann aber auch das natürliche Geländeniveau angenommen werden.

Außerhalb der in den vorher genannten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete sind Abgrabungen und Aufschüttungen in einer Mächtigkeit von über 25 cm über dem natürlichen Geländeniveau unzulässig. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass Bodenbewegungen auf notwendigste Maß reduziert werden. Dies erhält zum einen das vorhandene Landschaftsbild und wirkt sich zudem positiv auf die natürliche Funktion des Bodens aus. Darüber hinaus wird das oben genannte Ziel, dass das vorhandene Gelände durch den Baukörper in Form eines ausgebauten Daches aufgenommen wird, unterstützt.

Als Höhenbezugspunkt werden Höhen über Normalhöhennull (müNHN) festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellt. Es gilt immer der nächst gelegene Höhenbezugspunkt (gemessen von der Mitte der straßenseitigen Fassade des zu errichtenden Gebäudes).

### **5.1.10. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und dauerhaften Erhalt für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Diese Bäume und Sträucher sind entsprechend der anschließenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es können heimische Gehölze der folgenden abschließenden Liste verwendet werden:

- Bäume: Sommerlinde, Winterlinde, Rotbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelkirsche (Hochstämme, 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm)
- Sträucher: Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Hasel, Faulbaum, Traubenkirsche, Feldahorn, Hainbuche (2 x verschult, ohne Ballen, 100–150 cm)

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche soll eine begrünte Abgrenzung des Plangebietes und des Ortsteils Stessen gewährleisten. Sie begrenzt somit die Siedlungsentwicklung und schafft für diesen Teil einen begrünten Ortsrand, der bei angrenzenden Planungen entsprechend fortgeführt werden kann und sollte.

## **5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1. Dachform**

In dem gewachsenen Umfeld sind ausschließlich Satteldächer errichtet worden. Aus diesem Grunde sollen sich die neuen Gebäude in diese städtebaulich vorherrschende Typik einfügen, so dass ausschließlich Satteldächer zulässig sind. Lediglich untergeordnete Bauteile dürfen eine eigene Dachform entwickeln.

### **5.2.2. Dacheindeckung**

Als Dacheindeckungen sind zulässig:

Dachsteine mit matter Oberfläche in den Farben anthrazit/grau (RAL\* 7005, 7006, 7009-7013, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7037,7039, 7043), schwarz (RAL\* 9004, 9005, 9011, 9017).

Dies entspricht dem gewachsenen Umfeld. Glasierte Dacheindeckungen, von denen in der Regel eine unangenehme Blendwirkung ausgeht, sind unzulässig.

### **5.2.3. Fassadenmaterialien**

Als Fassadenmaterialien sind zulässig: Verblendsteine mit matter Oberfläche in Rot bzw. Rotbunt und Anthrazit/Grau und Putz in weißen oder hellen gedeckten Farben.

Putzfassaden dürfen nur mit einem Anstrich in weiß bis grauweißer Fassadenleitfarbe, ähnlich einem der RAL-Töne cremeweiß (RAL 9001), grauweiß (RAL 9002), signalweiß (RAL 9003), reinweiß (RAL 9010), verkehrsweiß (RAL 9016), perlweiß (1013) und hellelfenbein (RAL 1015), ausgebildet werden.

Fassaden mit Verblendsteinen dürfen nur in den Fassadenleitfarben, ähnlich einem der RAL-Töne Ocker (RAL 8001, 1024) und gedecktem Rot bis Dunkelbraun (RAL 2013, 3000-3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 3022, 3031, 8004, 8012, 8029) sowie Anthrazit/Grau (RAL 7005, 7006, 7009-7013, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7037,7039, 7043) , ausgebildet werden.

Auch diese Festsetzung gewährleistet ein städtebaulich harmonisches Einfügen in die gewachsene Umgebung.

### **5.2.4. Sockelhöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe)**

Der Sockel von Gebäuden wird auf 0,6 m (bezogen auf den Höhenbezugspunkt) begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass Gebäude in ihrer städtebaulichen Wirkung nicht zu massiv wirken. Der höchste Punkt des Gebäudesockels wird mit der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des Erdgeschosses definiert.

### **5.2.5. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken aus heimischen Laubhölzern (siehe auch Katalog aus der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 9) zulässig. Ausnahmsweise können Stahlmatten- und Maschendrahtzäune auf der straßenabgewandten Seite hinter blickdichten Hecken errichtet werden. Die Hecke muss die jedoch Zäune verdecken. Demnach muss die Hecke mindestens die Höhe des Zaunes aufweisen.

Einfriedungen zu privaten Grundstücken können im Rahmen anderweitiger öffentlich- und privatrechtlicher Vorschriften frei gewählt werden.

## **6. Hinweise**

### **6.1. Kampfmittel**

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat auf folgendes hingewiesen:

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Plangebiet. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Der Antrag auf Kampfmitteluntersuchung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. vor Beginn der privaten Bauvorhaben beim Amt 32 (Ordnungsamt der Gemeinde Jüchen) zu stellen.

### **6.2. Baudenkmal, Bodendenkmal**

Südlich des Plangebietes befindet sich das eingetragene Baudenkmal „Burg Stessen“ (Denkmal Nr. 7) sowie das ortsfeste Bodendenkmal „Grabenanlage Stessen“ (Bodendenkmal Nr. 4). Eine Beeinträchtigung der eingetragenen Denkmale ist durch die Planung nicht gegeben.

Da konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler für das Plangebiet derzeit nicht vorliegen, ist auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) zu verweisen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Jüchen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02165/915-6103) oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### **6.3. Artenschutzrechtlicher Hinweis**

Zum Schutz der Brutvogelvorkommen sind zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres keine Fällarbeiten oder Rückschnitte der Gehölze vorzunehmen. Falls diese unvermeidlich sein sollten, wird vorab eine Inaugenscheinnahme unter Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss durchgeführt.

### **6.4. Bodenschutz**

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchG) und den Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ergeben, sind zu beachten.

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

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

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

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

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

## **7. Kennzeichnungen**

### **7.1. Humose Böden**

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4904 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

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

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### **7.2. Grundwasser**

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, hat auf folgendes hingewiesen:

Das gesamte Plangebiet 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 Sumpfungsmaßnahme 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 be-

rücksichtigen. 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.

Des Weiteren hat der Erftverband im Verfahren darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlentagebau flurnahe Grundwasserstände gemessen wurden.

### **7.3. Tektonik, Baugrunduntersuchung, Erdbebengefährdung**

Der Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen hat auf folgendes hingewiesen:

Der Dülkener Sprung befindet sich im Nahbereich der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Hier liegen sümpfungsbedingte Grundwasserstandabsenkungen vor. Ungleichmäßige Bodenbewegungen sind nicht auszuschließen.

Aus ingenieurgeologischer Sicht wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

- Die Gemarkung Bedburdyck der Gemeinde Jüchen ist der Erdbebenzone **2** und geologischer Untergrundklasse **T** zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

## **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**

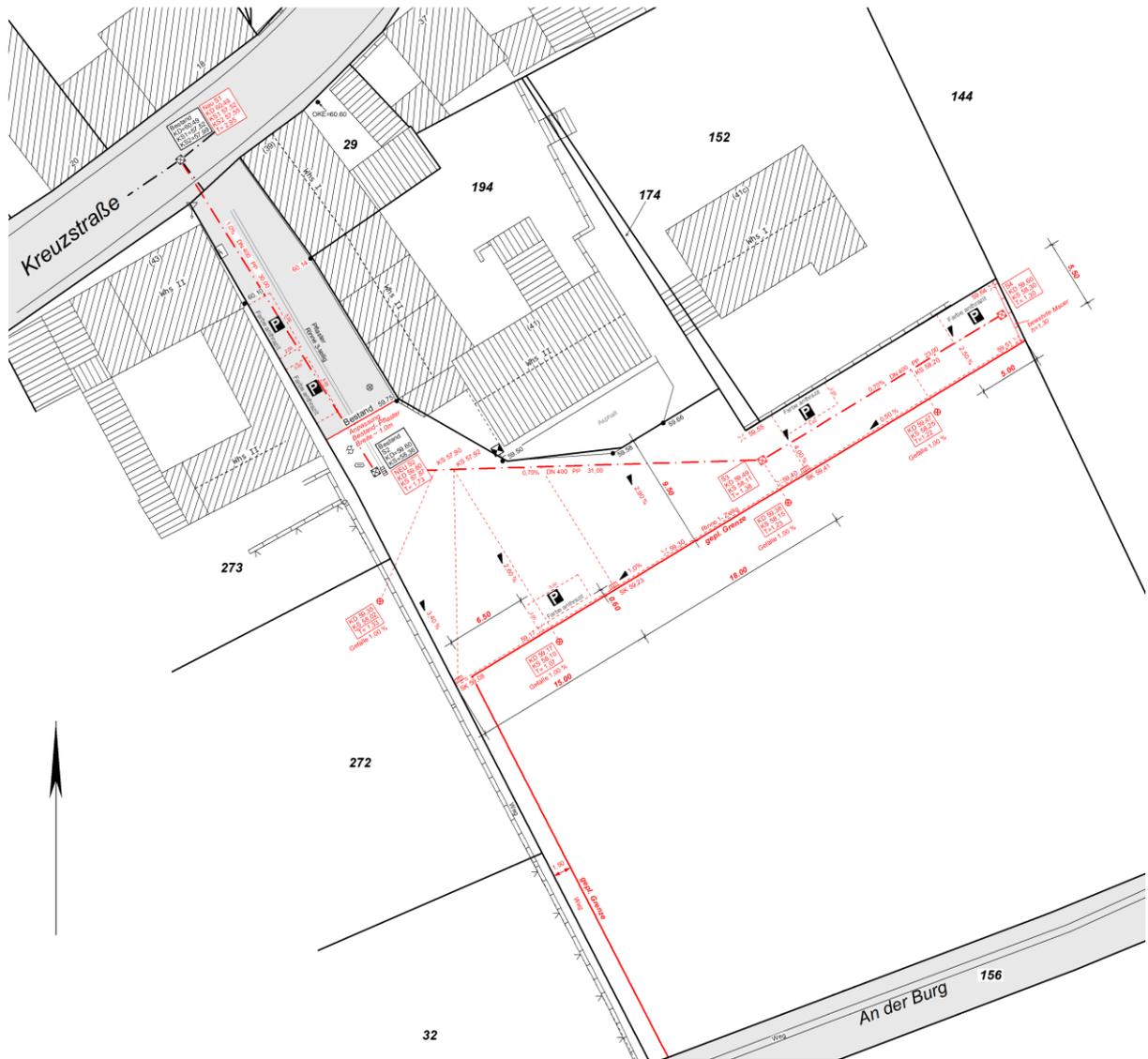
Derzeit befinden sich im Plangebiet private Nutzgarten- und Wiesenflächen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 Stessen ist für den Änderungsbereich Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 21 ist mit Bekanntmachung vom 24.04.1975 in Kraft getreten. Die im § 42 Abs. 2 BauGB aufgeführte „7-Jahresfrist“ ist abgelaufen. Ein potentiell entstehender Planschaden bzw. Entschädigungen nach den §§ 39 ff. BauGB können folglich ausgeschlossen werden.

### **2. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden Planrechte für voraussichtlich vier bis acht Wohneinheiten geschaffen. Demnach ist mit einer Zunahme von Kindern zu rechnen. Bei einer Annahme von etwa 1,5 Kindern pro Haushalt werden bei vollständiger Auslastung etwa 12 zusätzliche Kinder in das Gemeindegebiet ziehen. Eine übermäßige Belastung der vorhandenen Schulen und Kindergärten kann ausgeschlossen werden. Die bestehenden Einrichtungen sind ausreichend und können die geringe Anzahl an Kindern aufnehmen.

### **3. Verkehr**

Die straßenmäßige Erschließung des Gebietes ist noch nicht hergestellt. Ein Ausbau der vorhandenen Stichstraße ist notwendig. Die Ausbauplanung liegt dem hiesigen Bebauungsplanentwurf zu Grunde.



## 4. Ver- und Entsorgung

### 4.1. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist grundsätzlich sichergestellt. Bei vorgesehenen Baumpflanzungen ist ein Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen von mind. 2,5 m zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind Baumpflanzungen durch geeignetes Strauchwerk zu ersetzen.

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.

## **4.2. Schmutzwasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird entsprechend den angrenzenden Baugebieten ver- und entsorgt. Die kanalbautechnische Erschließung (Mischwasserkanal) erfolgt über die Verlängerung der Straße „An der Burg“. Der Anschluss an das dort vorhandene Netz wird als unbedenklich erachtet.

## **4.3. 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.

Nach Wegfall der Ausnahmegesetzgebung des § 51a Abs. 3 LWG (alt), wonach Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden konnte, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist, ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal grundsätzlich nicht mehr zulässig.

Bei dem hiesigen Bebauungsplanverfahren handelt es sich um die Nachverdichtung einer Baulücke in einem bestehenden Baugebiet. Das Baugebiet ist mit einem Mischwassersystem ausgestattet. Die Vorschrift des WHG ist als Sollvorschrift relativ weit und offen formuliert, um den unterschiedlichen Verhältnissen vor Ort (z.B. vorhandene Mischwasserkanalisationen in Baugebieten) Rechnung tragen zu können, d.h. beinhaltet damit lediglich einen programmatischen Grundsatz. Deshalb hat die Vorgabe in § 55 Abs. 2 WHG nur für die Errichtung neuer Anlagen Bedeutung, d.h. bereits bestehende Mischwasserkanalisationen können in bisherigem Umfang weiter betrieben werden.

Dieser Tatbestand liegt im vorliegenden Fall vor. Die Gemeinde Jüchen hat in einer Geotechnischen Stellungnahme durch das Institut für Baustoffprüfung & Beratung Laermann GmbH feststellen lassen, dass im Gemeindegebiet an allen Untersuchungspunkten (15 Bohrkerne im vollständigen Gemeindegebiet verteilt) sandige, schwach tonige Schluffböden mit geringen Durchlässigkeiten vorliegen. In dieser Stellungnahme wird aus diesem Grund von einer Wasserversickerung abgeraten.

Aus den oben genannten Gründen wird nach Abwägung der technischen Machbarkeit und der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit von einer Versickerung abgesehen und die Einleitung in das bestehende Mischwassersystem vorgesehen.

## **4.4. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung im Grundschatz im Gemeindegebiet wird über das vorhandene bzw. geplante Trinkwassernetz gewährleistet. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind zwei Hydranten vorhanden.

# **5. Natur, Landschaft und Umwelt**

## **5.1. Immissionsschutz**

Wesentliche Immissionen, die auf das Gebiet unmittelbar einwirken, sind nicht vorhanden. Auch werden keine wesentlichen Emissionen durch neue Nutzungen ausgelöst.

## 5.2. Störfallschutz

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

## 5.3. 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 § 13b BauGB erfolgt, wird ein Ausgleich gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz wird die im Verfahren festgesetzte öffentliche Grünfläche als gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten beibehalten.

## 5.4. Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den §§ 44 und 45 BNatSchG weitergehende Anforderungen an die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen von Eingriffsvorhaben vor. Die Regelung umfasst die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten sowie die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Konkret erfolgt eine vertiefende Prüfung hinsichtlich der zu erwartenden Projektauswirkungen auf betreffende Populationen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist keine vollständige Artenschutzprüfung, sondern eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums bzgl. verfahrenskritischer Vorkommen durchzuführen. Als Entscheidungsgrundlage dient die Aufstellung der im Planungsraum bekannten verfahrenskritischen Vorkommen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Hierbei handelt es sich um eine naturschutzfachlich begründete Auswahl der im Planungsraum bekannten verfahrenskritischen Vorkommen. 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.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 befindet sich im Bereich des Messtischblattes 48053 – Korschenbroich, südwestlicher Quadrant. Das Fachinformationssystem des LANUV NRW listet für den Lebensraumtyp „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ im MTB aktuell folgende planungsrelevanten Arten:

Käfer	Vögel
Eremit	Feldsperling
	Eisvogel
	Waldohreule
	Steinkauz
	Mehlschwalbe
	Rauchschwalbe
	Turmfalke
	Waldkauz
	Schleiereule
	Rebhuhn

### Tiere

Das LANUV führt im FIS für den o.g. MTB-Quadranten und den betroffenen Biotoptyp keine Säugetierarten auf. Fledermäuse jagen überall in NRW häufig, insbesondere am Rande von

Siedlungen, über ausgedehnten Grünflächen und an Gehölzen. Der Änderungsbereich stellt daher sicherlich ein Jagdgebiet für Fledermäuse dar, allerdings kein essentielles Jagdhabitat. Die südlich angrenzenden, zwischen Stessen und Bedburdyck gelegenen Grünzonen entlang des renaturierten Jüchener Baches sind deutlich wichtigere Jagdhabitats. Lebensstätten von Fledermäusen im Änderungsbereich werden ausgeschlossen, da sowohl Höhlen tragende Bäume mit entsprechenden Stammstärken als auch als Winterquartier geeignete Gebäude fehlen.

Das FIS führt für den o.g. MTB-Quadranten und den betroffenen Biotoptyp 10 Vogelarten auf. Aufgrund der Habitatausstattung, der geringen Größe und der möglicherweise starken Störungen durch Haustiere werden Vorkommen dieser Arten im Änderungsbereich ausgeschlossen. Arten wie Steinkauz, Turmfalke und Waldohreule können die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund der geringen Größe ist sie für keine der im FIS genannten Arten essentiell. Niststätten wie Höhlen und Horste existieren im Gebiet nicht.

Die für die Bebauung vorgesehenen Gartenflächen grenzen südlich barrierefrei an reich strukturierte Biotope. Die Vorkommen von Feldsperling und Rebhuhn können daher nicht ausgeschlossen werden. Mit der Umwandlung in eher strukturarme Hausgärten dürften diese Arten hierzu keinen Zugang mehr finden. Lediglich der geplante Gehölzstreifen könnte als Puffer einen Lebensraum darstellen, wenngleich dieser eher für Ubiquisten attraktiv sein dürfte.

Die Gemeinde hat unweit des geplanten Eingriffs an der K13 nördlich Stessen auf eigenen Flächen (Gemarkung Bedburdyck, Flur 19, Flurstücke 181 und 182) Wildobstwiesen angelegt, welche den Habitatansprüchen der planungsrelevanten Feldvögel (Feldsperling, Rebhuhn) gerecht werden. Langfristig sollen sich dort bei entsprechender Pflege des eingesetzten Baumbestandes höhlenbrütende Vogelarten wie Steinkauz oder Waldkauz etablieren. Durch die extensive Pflege der Wiesen wird sich zudem das Nahrungsangebot für Vögel in Form von Insekten verbessern.

Der im FIS genannte Eremit kann aufgrund des Fehlens alter Bäume mit Höhlen im Gebiet nicht leben.

Aufgrund der v.g. Vorprüfung des Artenspektrums (Artenschutzprüfung I) und der Wirkfaktoren des Vorhabens sind unter Beachtung des zeitlich befristeten Fällverbotes gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist zulässig. Eine vertiefende Prüfung (Artenschutzprüfung II) ist nicht notwendig.

### Pflanzen

Die in den strukturarmen Nutzgärten vorkommenden Pflanzen können nach Umwandlung in Wohnbauflächen erneut in den Hausgärten angesiedelt werden. Allerdings verkleinert sich der Lebensraum durch Überbauung und Versiegelung. Dieser Aspekt wird im Rahmen des ökologischen Ausgleichs betrachtet.

## **5.5. 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.

Die das Plangebiet umgebenden Freiflächen im Süden und Osten können als Kaltluftentstehungsflächen gewertet werden. Die klimatische Beeinträchtigung durch die künftige Bebauung ist als gering einzuschätzen. Der Einfluss auf benachbarte Räume ist von nachrangiger Bedeutung.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7. Kosten und Finanzierung**

Durch Bauleitplanung können den Kommunen zum einen durch Planungsleistungen und zum anderen durch Folgeaufwendungen Kosten entstehen. Im Rahmen eines abzuschließenden Erschließungsvertrages mit den Grundstückseigentümern wird die Sicherung der Erschließung geregelt.

## **Teil C: Rechtsgrundlagen**

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 ([GV. NRW. S. 90](#)), in Kraft getreten am 2. Februar 2018

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) – in der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert Gesetz vom 15. Dezember 2016 ([GV. NRW. S. 1162](#)), in Kraft getreten am 28. Juni 2017.

## Teil D: Dokumentation des Verfahrens

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Die maximale zulässige Grundfläche liegt unter dem in § 13b BauGB festgesetzten Schwellenwert von 10.000 qm. Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Vorhaben, dass die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, werden nicht geschaffen. Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter.

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

Im Rahmen der Aufstellung wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

### Verfahrensschritte

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in der Sitzung am 05.07.2018 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Jüchen gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom 18.09.2017 bis einschließlich 20.10.2017 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde bis zum 20.10.2017 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Jüchen am 13.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bis zum 20.10.2017 sind die in Anlage 1 dargestellten Stellungnahmen eingegangen. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 1 dargestellt umgegangen worden.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.10.2017 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung – auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.10.2017 von der Planung unterrichtet.

Bis zum 03.11.2017 äußerten sich die in Anlage 2 dargestellten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 2 dargestellt umgegangen worden.

**Abwägung der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

In der Sitzung des Planungsausschusses am 26.06.2018 wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beraten.

Dieser hat dem Rat der Gemeinde Jüchen empfohlen, die in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Abwägungsvorschläge zu beschließen und die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Rat der Gemeinde Jüchen hat in der Sitzung am 05.07.2018 die Abwägungsvorschläge und die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

**Dabei wurde das Aufstellungsverfahren auf ein Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt.**

**Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom 19.07.2018 bis einschließlich 20.08.2018 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde bis zum 20.08.2018 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Jüchen (TOP-Kurier) am 11.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Bis zum 20.08.2018 sind die in Anlage 3 dargestellten Stellungnahmen eingegangen. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 3 dargestellt umgegangen worden.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.07.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert.

Bis zum 24.08.2018 äußerten sich die Anlage 4 dargestellten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 4 dargestellt umgegangen worden.

**Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

In der Sitzung des Planungsausschusses am 24.09.2018 wurden die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beraten.

Dieser hat dem Rat der Gemeinde Jüchen empfohlen, die in den Anlagen 3 und 4 dargestellten Abwägungsvorschläge zu beschließen und den Satzungsbeschluss gem. 10 BauGB zu fassen.

**Satzungsbeschluss**

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

In der gleichen Sitzung hat der Rat der Gemeinde Jüchen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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

**Bekanntmachung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde im Amtsblatt der Gemeinde Jüchen (TOP-Kurier) am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist dieser in Kraft getreten.

Jüchen, den

Der Bürgermeister:

Harald Zillikens

## Anlage 1 Abwägung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

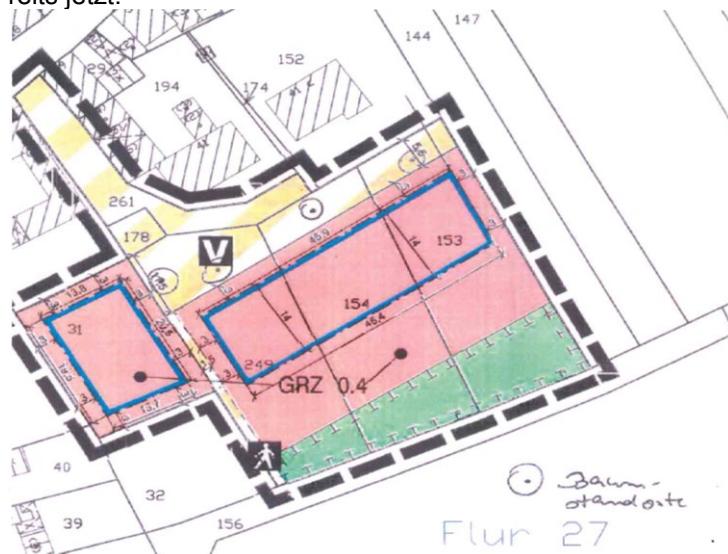
Lfd. Nr.	Name	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung
1	Anwohner , Broichstr. , Schreiben vom 18.09.2017	<p>Betreffend die Planungen des neuen Bebauungsplanes bin ich als direkter Anwohner von den Änderungen betroffen und sehe diese in der jetzigen Form als unzureichend an.</p> <p><b>Begründung:</b> Die Verkehrssituation und insbesondere die Parkplatzsituation sind in dem Entwurf nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Zum einen ist zu beachten, dass die Anzahl der zugelassenen Fahrzeuge pro Familie immer mehr ansteigt. War früher in der Regel nur ein Familienmitglied berufstätig und verfügte über ein Fahrzeug, sind dies heutzutage in der Regel beide bzw. auch die Person, die den Haushalt führt, hat ein eigenes Fahrzeug. Gleiches gilt für die Kinder in den Familien, die ebenfalls i. d. R. mit 18 Jahren einen Führerschein erwerben und danach ebenfalls ein Fahrzeug besitzen.</p> <p>Der Bereich des Bebauungsplanes ist eine „alte“ Ortslage, die sich durch eine historische, gewachsene Struktur und mithin enge Straßen auszeichnet.</p> <p>Das alleine wäre nicht weiter schlimm, aber der Egoismus der Anwohner ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Man reklamiert öffentliche Parkflächen vor „seinem Haus“ für sich und fordert uneingeschränkte Zugänglichkeit zu Hauseingängen und Garagen mit großzügigen Abstandsflächen. Im Bereich der oberen Broichstraße wurde durch zwei Nachbarn ein absolutes Parkverbot über die gesamte obere Straßenlänge angestrengt. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde hat mit Bezug auf gesetzliche Abstandsflächen die Einrichtung des Halteverbotes nicht verhindern können. Damit sind alleine dort drei Parkplätze entfallen. Neben dem Thema Halteverbot ist im unteren Bereich der Broichstraße eine Firma ansässig, deren Hänger mit Mietgeräten ebenfalls regelmäßig auf der Broichstraße stehen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das Plangebiet grenzt an die bestehende Ortslage in Stessen an und wird über eine – teilweise bereits vorhandene – Stichstraße erschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht zusätzliche Baumöglichkeiten für vier Einzelhäuser vor.</p> <p>Grundsätzlich sind Stellplätze bei Neubauvorhaben zunächst auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Demnach ist nach den derzeitigen bauordnungsrechtlichen Regularien je Wohneinheit ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus besteht durch die zurückspringende Garage regelmäßig ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück.</p> <p>Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten sollen zudem eine angemessene Anzahl an öffentlichen Parkplätzen vorgesehen werden.</p> <p>Da zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine konkrete (Straßen-) Ausbauplanung noch nicht vorlag, war die Anzahl der öffentlichen Parkplätze noch nicht abschließend bewertet.</p> <p>Mittlerweile liegt eine Ausbauplanung vor, die insgesamt 5 öffentliche Parkplätze vorsieht. Für das Plangebiet sind somit ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden.</p> <p>Das angesprochene Halteverbot in der Broich-</p>

	<p>Da die Situation auf der Kreuzstraße ebenfalls nicht entspannter ist, parken bereits jetzt Anwohner der Kreuzstraße im Bereich der Broichstraße. Ferner ist die Kreuzstraße dadurch fast auf ganzer Länge halbseitig zugeparkt. Da die Straße drei enge Kurven aufweist und regelmäßig Busse, Lkw und Entsorgungsfahrzeuge die Straße benutzen, kommt es hier zu gefährlichen Begegnungsverkehr.</p> <p>Aktuell ist die Zufahrt zu dem neu geplanten Baugebiet eine reine Stichstraße. Auf der westlichen Seite dieser Stichstraße Richtung Flurstück 43 parken regelmäßig ca. drei bis vier Fahrzeuge. Die Situation der Straßenbreite ist ähnlich wie die der oberen Broichstraße. Es ist daher nur eine Frage der Zeit, bis auch dort ein Halteverbot eingerichtet wird und auch für diese Fahrzeuge Parkraum an anderer Stelle erforderlich wird.</p> <p>Der vorliegende Entwurf des B-Planes zeigt keine ausreichenden Parkmöglichkeiten im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsfläche auf. Die Verkehrsfläche ermöglicht lediglich das Erreichen der bestehenden Liegenschaften und der neuen Baugrundstücke.</p> <p>Ausgehend von den Bauplanungen (max. 2 Wohneinheiten pro Baugrundstück plus Besucher) ist mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf von im Mittel von ca. 10 bis 14 Fahrzeugen zu rechnen. Planungsrechtlich sind zwingend Stellflächen auf den Grundstücken zu errichten. Damit ist absehbar, dass sich durch die vorgesehene Verdichtung der Bebauung eine für die Anlieger nicht mehr zu vertretenden Parkplatzsituation ergeben wird.</p> <p><b>Fazit:</b> Der vorliegende Entwurf des B-Planes zeigt keine ausreichenden Parkmöglichkeiten im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsflächen auf bzw. enthält keine bauordnungsrechtliche Festsetzung Stellflächen auf den neuen Baugrundstücken vorzuenthalten.</p> <p>Damit wird sich der Druck auf die wenigen vorhandenen Parkflächen für die Anwohner der Broich- und Kreuzstraße deutlich erhöhen. Da diese Folge bereits jetzt absehbar ist, liegt ein Mangel in der Planung vor.</p>	<p>straße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Grundsätzlich besteht bei engen Straßen mit zu geringer Restbreite ein gesetzliches Halteverbot. Im angesprochenen Fall sind Fahrzeuge größtmöglicher Breite (z.B. Müllfahrzeuge) gezwungen, auf den Gehweg auszuweichen. Ein gesetzliches Halteverbot bestand demnach schon, das Verkehrszeichen 283 StVO ist folglich lediglich zu Klarstellung aufgestellt worden, da das gesetzliche Halteverbot für Verkehrsteilnehmer nicht unmittelbar erkennbar ist.</p> <p>In der geplanten Zufahrtstraße ist die Situation nicht vergleichbar. Gem. der vorliegenden Ausbauplanung ist eine ausreichende Restbreite vorhanden, sodass ein Halteverbot nicht zu erwarten ist.</p> <p>Durch die Markierung der Flächen als öffentliche Parkflächen wird dies ausreichend geregelt (siehe auch Ausbauplanung in der Begründung).</p> <p>Für das Bebauungsplangebiet ist somit eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen vorhanden. Eine unverträgliche Verlagerung von Parkplatzproblematiken in bestehende Straßen, resultierend aus dem hiesigen Bebauungsplanverfahren, ist somit nicht zu erwarten.</p>
--	--	--

		Ich bitte um Überplanung des Entwurfes in diesem Punkt.	
2	Eigentümer, Schreiben vom 17.10.2017	<p>Als Eigentümer der beiden Grundstücke Gemarkung Bedburdyck, Flur 27, Flurstücke 153 und 154 regen wir zum ausliegenden Bebauungsplanentwurf folgendes an:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Flurstücke 153, 154 und 249 auf eine Tiefe von 16,00m konform mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstückes 31, da wir eine größere Freifläche mit Grünpflanzungen vor dem Haus unter Berücksichtigung der höchstzulässigen GRZ 0,4 realisieren möchten.</li> <li>• Erweiterung der etwaigen Fassadenmaterialien hinsichtlich Verblendsteine in matter Oberfläche in Grau – Rotabstufungen sowie Holz, Sichtbeton und Metall für untergeordnete Fassadenteile.</li> <li>• Möglichkeit zur Realisierung einer straßenseitigen Einfriedung in Form eines Gabionen – Stahlmattenzauns o.ä. kombiniert mit Eingrünung und Eingangstür sowie eines Mülltonnenstandortes.</li> <li>• Klärungsbedarf besteht bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 7 „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB“: Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist für uns nicht ersichtlich, ob es sich bei der anzupflanzenden Fläche um eine private oder öffentliche Fläche handelt. Gerne möchten wir im Eigentum dieser Teilgrundstücksflächen bleiben und die bereits angepflanzten Obstbäume erhalten und gemäß dem vorgeschlagenen Pflanzgebot der Gemeinde Jüchen weitere Pflanzungen vornehmen.</li> <li>• Des Weiteren besteht Klärungsbedarf bezüglich des Verbleibs der seinerzeit von den Eigentümern der Flurstücke 153, 154 und 249 gepflanzten und intakten Hainbuchenhecke im straßenabgewandten Grundstücksbereich entlang des „Kirchenpads“ (Flurstück 156), diese würde nicht der geplanten bauordnungsrechtlichen Festsetzung „blickdichte Hecken“ entsprechen.</li> </ul>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine Tiefe von 16,00 m für die Flurstücke 153,154 und 249 wird nicht gefolgt.</p> <p>Das natürliche Gelände der Flurstücke fällt stark in Richtung Südosten ab. Aus diesem Grund werden Aufschüttungen für die geplanten Neubauten im vorderen Grundstücksteil erforderlich. Um die Aufschüttungen und somit die erforderlichen Eingriffe in den Boden nicht über das notwendige Maß hinaus zu strapazieren, sollten die Gebäude möglichst nah an der Erschließungsstraße errichtet werden. Die Baufenstertiefe von 14,00 m bietet ausreichend Gestaltungsräume sowohl für das zu errichtende Gebäude als auch für die Gartengestaltung vor diesem. Aus diesem Grund bleibt die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen.</p> <p>Die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich des Fassadenmaterials werden entsprechend ergänzt. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Einfriedungen sind entweder durch Hecken oder durch eine Kombination von Stahlmatten- oder Maschendrahtzäunen in Kombination mit lebenden Hecken zulässig. Die Festsetzung bezieht sich hierbei nur Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen. Gabionen können beispielsweise als Stützelemente oder an privaten Grenzen verwendet werden. Die Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind aus lebenden Hecken (ggf. in Verbindung mit Stahlmattenzäunen) zu errichten, damit eine einheitliche Gestaltung vom öffentlichen Raum gewahrt bleibt. Müllstandorte sind von dieser Festsetzung nicht berührt.</p>

- Aufwertung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch Berücksichtigung von Straßenbäumen (siehe hierzu beigefügte Markierungen im Bebauungsplanentwurf)
- Anwendung des Angemessenheitsgrundsatzes: die im Planentwurf für das Flurstück 153 festgesetzte Straßenverkehrsfläche soll nur in einer Tiefe von rd. 3,00m und die übrige Straßenverkehrsfläche angrenzend an das Nachbarflurstück 144 erst nach etwaiger Baulandausweisung des Blockinnenbereiches „Kreuzstraße/Bachstraße“ entsprechend ausgebaut werden, um somit mit versiegelten Flächen sparsam umgehen zu können. Sobald die Weiterführung dieser Straßenverkehrsfläche von Seiten der Gemeinde Jüchen erforderlich wird, bieten die Parteien die notwendigen Flächen der Gemeinde Jüchen zum Kauf an. Dies könnte der Gemeinde Jüchen z.B. mit einer Auflassungsvormerkung gesichert werden.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung unserer Anregungen und Mitteilung Ihrer Stellungnahme. Für Ihre Mühe bedanken wir uns bereits jetzt.



Anlage zum Brief „Beil./Heipens, Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan Nr.211“ vom 17.10.2017

Die im Bebauungsplan vorhandene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der dauerhafte Erhalt von Grünfläche ist erfahrungsgemäß dann am wirksamsten, wenn die Fläche in öffentlicher Hand verbleibt.

Die vorhandene Hecke kann im Grundsatz erhalten werden. Die Hecke entspricht nach hiesiger Einschätzung den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die gewünschten Straßenbäume können im Rahmen der Erschließung leider nicht gewährleistet werden. Da der Straßenraum in seinem Zuschnitt begrenzt ist und notwendige funktionale Anforderungen (Wendekreis, Parkplätze) erfüllen muss, ist der Platzbedarf für Baumpflanzung im vorliegenden Fall nicht ausreichend. Den Eigentümern ist es jedoch überlassen, entsprechende Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken zu vollziehen.

Der Erschließungsansatz wird für die ausreichende Sicherstellung von öffentlichen Parkplätzen im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraße unmittelbar benötigt.

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

Lfd. Nr.	Name / Behörde	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung / inhaltliche Bearbeitung
1	Kreiswerke Grevenbroich, Email vom 06.10.2017	<p><input checked="" type="checkbox"/> gegen die Ausführung der angezeigten Arbeiten bestehen von Seiten der Kreiswerke keine Bedenken.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Im Bereich Ihrer Maßnahme sind Versorgungs- und Hausanschlussleitungen der Kreiswerke vorhanden. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind einzuhalten</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Versorgungsleitungen der Kreiswerke wurden mit einer Deckung von 1,20 m bis 1,30 m verlegt. Es besteht die Möglichkeit, dass durch nachträgliche Veränderungen des Straßenkörpers die Versorgungsleitungen bereits in geringerer Tiefe anzutreffen sind.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Verlauf von Hausanschlussleitungen ist im Einzelfall aus der Lage der Hauseinführung und des Absperrventils zu ersehen.</p> <p><input type="checkbox"/> In dem angezeigten Bereich sind Baumaßnahmen der Kreiswerke geplant, wir schlagen daher vor die Maßnahmen zu koordinieren.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Ihnen zur Verfügung gestellten Planunterlagen behalten nur dann ihre Gültigkeit, wenn die geplante Baumaßnahme innerhalb einer angemessenen Frist, max. 2 Monate nach Auskunftserteilung verwirklicht wird. Andernfalls ist es erforderlich aufgrund eventueller Planaktualisierungen eine Bestätigung oder eine erneute Leitungsauskunft einzuholen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Wir empfehlen eine örtliche Einweisung durch unseren zuständigen Rohrnetzmeister.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden die betroffenen Versorgungsunternehmen beteiligt.

			
<p><b>2</b></p>	<p>Amprion GmbH, Email vom 09.10.2017</p>	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3</b></p>	<p>Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 11.10.2017</p>	<p>Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:</p> <p>Der o. a. Planungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 6“, im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.</p> <p>Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider &amp; Thiele, 1965)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde eine vorhandene Kennzeichnung zum Thema Grundwasser angepasst.</p> <p>Der Erftverband sowie RWE Power AG wurde im Verfahren beteiligt. Siehe hierzu die Stellungnahmen unter den Punkten 5 und 12.</p>

		<p>betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.</p> <p><u>Folgendes sollte berücksichtigt werden:</u>  Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, 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 Grundwasserrückgang zu erwarten.  Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserrückgang 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.</p> <p>Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stütgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.</p>	
4	<p>Bezirksregierung Düsseldorf,  Kampfmittelbeseitigungsdienst,  Schreiben vom 18.10.2017</p>	<p>Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. <b>Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.</b> Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular <i>Antrag auf Kampfmitteluntersuchung</i> auf unserer Internetseite.</p> <p>Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular <i>Antrag auf Kampfmitteluntersuchung</i>.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen</p>	<p>Das Ordnungsamt hat empfohlen, die Prüfung mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. mit Beginn des jeweiligen Wohnbauvorhabens auf Antrag durchgeführt durchzuführen. Der Antrag auf Kampfmitteluntersuchung wird dann vom Ordnungsamt dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zugeleitet.  Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das *Merkblatt für Baugründeingriffe*.



5	Erftverband, Schreiben vom 19.10.2017	<p>Die Grundwasseroberfläche ist im Bereich des Plangebietes im oberen Grundwasserstockwerk durch den Braunkohlentagebau abgesenkt. Vor Beginn der Sumpfungmaßnahmen wurden flurnah Grundwasserstände gemessen.</p> <p>Die Flächen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 Stessen-Süd sind in den M3-Nachweisen nicht berücksichtigt. Die versiegelten Flächen sind relativ gering und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über den Mischwasserkanal zum RÜB/RRB/RBF Bedburdyck. Eine Erhöhung der Abschlagshäufigkeit des Beckens in den Jüchener Bach aufgrund der zusätzlichen angeschlossenen Flächen des Bebauungsplanes resultiert daraus nicht. Entsprechend bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Bei diesbezüglichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an ..., Abteilung G2 - Flussgebietsbewirtschaftung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Grundwassers wurde eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan aufgenommen.
6	Unitymedia, Schreiben vom 24.10.2017	<p>Vielen Dank für Ihre Informationen..</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Kreis Neuss, Schreiben vom 25.10.2017	Gegen die o.a. Bauleitplanänderungen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8	Thyssengas GmbH, Schreiben vom 12.10.2017	<p>Mit Ihrer Nachricht vom 02.10.2017 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Durch die o. g. Maßnahmen werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zzt. nicht vorgesehen.</p> <p><input type="checkbox"/> Die uns übersandten Unterlagen senden wir Ihnen wunschgemäß zurück.</p> <p>Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9	Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 27.10.2017	<p>Nachfolgende Hinweise / Anregungen liegen aus geowissenschaftlicher Sicht zu o. g. Planfläche vor:</p> <p><b>1 Tektonik und Grundwasser</b> Der <i>Dülkener Sprung</i> befindet sich im Nahbereich der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Hier liegen sumpfbedingte Grundwasserstandabsenkungen vor. Ungleichmäßige Bodenbewegungen sind nicht auszuschließen (vgl. auch Textliche Festsetzung, Kap. Kennzeichnungen: Grundwasser, Stand: Okt. 2017).</p> <p><b>2 Baugrunduntersuchung / Baugrundeigenschaften</b> Aus ingenieurgeologischer Sicht empfehle ich, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.</p> <p><b>3 Erdbebengefährdung</b> Zum o. g. Vorgang wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Gemarkung <i>Bedburdyck</i> der Gemeinde Jüchen ist der Erdbebenzone <b>2</b> und geologischer Untergrundklasse <b>T</b> zuzuordnen.</li> </ul> <p>Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der <i>Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen</i> (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.</p> <p><b>4 Kennzeichnungsempfehlung</b></p>	Im Bebauungsplan werden Kennzeichnungen zur Tektonik (Dülkener Sprung), Baugrunduntersuchung und Erdbebengefährdung neu aufgenommen. Bezüglich des Grundwassers wird auf die Abwägung zu Punkte 3 und 5 verwiesen.
---	---	--	--

		<p>Aus geowissenschaftlicher Sicht sind folgende Kennzeichnungen nach <u>§ 9 (5) BauGB</u> für den Bebauungsplan Nr. 21 sowie gemäß <u>§ 5 (3) BauGB</u> für die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Jüchen empfehlenswert:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich des „Dülkener Sprunges“</li> <li>2. Hinweis auf Grundwasserabsenkung / Grundwasserwiederanstieg / Sümpfungsauswirkungen / mögliche ungleichmäßige Bodenbewegungen, mögliche tektonische Unstetigkeitszonen.</li> <li>3. Hinweis auf Erdbebenzone <b>2</b> mit der Untergrundklasse <b>T</b> i.V. mit DIN 4149: (2005).</li> </ol>	
<b>10</b>	Wintershall Holding GmbH, Schreiben vom 03.11.2017	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der o. g. Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Verfahrens liegt außerhalb unserer bergrechtlichen Erlaubnisfelder. Unter unserer Betriebsführung stehende Bohrungen oder Anlagen sind von den o. g. Verfahren ebenfalls nicht betroffen.</p> <p><b>Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des o. g. Vorhabens.</b></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>11</b>	BUND Jüchen, Schreiben vom 02.11.2017	<p><b>Planungsanlass</b> Da Bauland im Vergleich zu Gartenland eine finanzielle Aufwertung für den Grundstücksbesitzer und die Kommune bedeutet, besteht dadurch immer Bedarf nach Umwandlung von Grünflächen in Bauflächen. Aufgabe der Kommune ist es aber im Sinne des Allgemeinwohles Entscheidungen nicht nur nach finanziellen Aspekten zu fällen, sondern langfristig das Leben in der Kommune für alle nachhaltig zu gestalten, das ökologische Gleichgewicht und die Biodiversität zu schützen und zu fördern.</p> <p><b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b> Aus Sicht des Naturschutzes ist eine Bebauung von Freiflächen immer eine Entscheidung, die weitreichende negative Folgen auf</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Planungsanlass</b> Aufgabe der Kommune ist es im Sinne des Allgemeinwohls zu handeln. Zum Gemeinwohl gehört auch die ausreichende und adäquate Ausstattung von Wohnraum für die Menschen.  Diesbezüglich sind vorhandene Bedarfe zu decken. Um diese Bedarfe zu decken, sind Umwandlungen von unbebauten Flächen unerlässlich. Die Auswahl der Flächen, die für bauliche</p>

		<p>die Umwelt hat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wertvolle Böden werden unwiderruflich vernichtet,</li> <li>- die natürliche Wasserspeicherung wird verhindert,</li> <li>- da die Gesamtfläche des versiegelten Baulandes in Stessen zu nimmt, werden beim Kleinklima Veränderungen mit extremeren Werten auftreten.</li> <li>- Durch die Überbauung sind die Kulturfolger-Arten (Meisen, Amsel, Spatzen) weniger gefährdet, aber für die vielen „Wild“-Arten, die zahlreichen unauffälligen Kleintiere, Insekten etc., die in großen Nutzgärten noch eine Existenzmöglichkeit hatten, wird in den Restflächen der Kleinst-Gärten kein Lebensraum mehr vorhanden sein. Die Artenvielfalt nimmt weiter ab. Das Ausweichen auf benachbarte Flächen scheint für diese Bauflächenlage zunächst eine Option, doch dies ist auch hier nur eine Scheinlösung. Da die angrenzenden Flächen nicht unbelebt ist, erfolgt durch die Zuwanderung nur ein Verdrängungsprozess. Die Gesamtpopulationen schrumpfen durch den Flächen- und Individuenverlust bis zum genetischen Zusammenbruch.</li> </ul> <p>Begrüßt wird der Bestandsschutz der Bäume und Sträucher und die Anlage der Ausgleichsfläche am Weg. Die Bepflanzung sollte dort so gewählt werden, dass sie auch als störungsfreie Rückzugsfläche für Tiere genutzt werden kann. Bei der Bilanzierung des ökologischen Gleiches müsste der vorhandene Gehölzstreifen beim Ausgangszustand allerdings mit einer höheren Bewertung aufgelistet und verrechnet werden.</p>	<p>Entwicklungen vorgesehen werden, ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung getroffen worden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden verschiedenen Flächen auf Ihre Eignung hin geprüft und entsprechend im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Das ein Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplanverfahren eine Wertschöpfungskette in Gang setzt, ist zwar richtig, ist jedoch kein Auswahlkriterium für die Ausweisung von Bauland. Die Gemeinde ist im Übrigen an der Wertschöpfung nicht beteiligt.</p> <p>Der Rat der Gemeinde hat diese vielen, verschiedenen Belange und Gegebenheiten gerecht untereinander abzuwägen.</p> <p><b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b></p> <p>Die in der Aue des Jüchener Baches und nördlich Stessen entlang der K13 neu geschaffenen Vegetationsstrukturen in Form von baumbestandenen Extensivwiesen und Ufergehölzsäumen werden den Lebensraumansprüchen diverser Tierarten wie Vögel, Kleinsäuger, Amphibien und Insekten gerecht. Sämtliche Flächen dieses Biotopmosaiks wurden früher als Acker genutzt und boten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum. Heute tragen sie dazu bei, die Populationen der im Plangebiet verdrängten Arten zu stärken, zumal sie im zeitlichen Vorfeld des bevorstehenden Eingriffs angelegt wurden. Darüber hinaus wird der Vegetationszuwachs auf diesen Flächen die punktuellen kleinklimatischen Veränderungen, die durch neue Versiegelungen hervorgerufen werden, mit großer Wahrscheinlichkeit kompensieren.</p> <p>In der numerischen Bewertung des Ausgangszustandes wurde die gesamte heutige Garten-</p>
--	--	--	--

			<p>fläche, welche überwiegend gehölzfrei ist und nur am Südrand einzelne, zum Teil nichtheimische Bäume und Sträucher aufweist, mit dem für diesen Biotoptyp vorgesehenen Grundwert 2 beziffert. Zukünftig sollen diese Einzelgehölze in einen dichten Pflanzstreifen integriert werden. Die dabei zum Einsatz kommenden dornigen Straucharten sollen insbesondere Heckenbrütern und Kleinsäugern einen geschützten Rückzugsraum bieten.</p> <p>Durch die Umstellung des Verfahrens auf die Verfahrensart nach § 13b BauGB wird ein Ausgleich des vorhandenen Eingriffs nicht mehr erforderlich. Nichtsdestotrotz wird an der öffentlichen Grünfläche und den geplanten, oben genannten Bepflanzungen festgehalten.</p>
12	RWE Power AG, Abt. Bergschäden, Schreiben vom 24.10.2017	<p>Wir haben Ihre Anfrage geprüft und teilen Ihnen hierzu folgendes mit:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4904 im gesamten Plangebiet Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.</p> <p>Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.</p> <p>Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.</p> <p>Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau;</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf humose Böden aufgenommen und eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung vorgenommen.</p>

		<p>Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.</p>	
13	<p>Rhein-Kreis Neuss, Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung, Schreiben vom 10.11.2017</p>	<p>Zu der o. g. Planungen im Parallelverfahren nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Landschaftspflege/Artenschutz:</u></b> Die bisher erfolgte Artenschutzprüfung 1 ist sehr allgemein gehalten. Aus hiesiger Sicht sind die Aussagen zum Vorkommen von Feldvögeln im Plangebiet zu vertiefen. Es wird angeregt, für die Inanspruchnahme der Feldflur auch funktionsbedingte Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.</p> <p><b><u>Untere Wasserbehörde:</u></b> Zunächst wird darauf hingewiesen, dass entgegen der Aussagen der Gemeinde Jüchen unter Ziffer 10 der Begründung zur 21. Flächennutzungsplanänderung bzw. unter Ziffer 3.1.4 der Begründung zur 2. Änderung des B-Plans der Planbereich <i>außerhalb</i> von geplanten oder festgesetzten Wasserschutzgebieten des Rhein-Kreises Neuss liegt.</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen soll die künftige Bebauung des Plangebiets an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.</p> <p>Gemäß § 44 LWG (neu) i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser von <i>nach</i> dem 01.01.1996 <i>erstmalig</i> 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.</p> <p>Nach Wegfall der Ausnahmegesetzgebung des § 51 a Abs. 3 LWG (alt), wonach Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt:</p> <p>Die Aussagen zum Vorkommen von Feldvögeln im Plangebiet werden wie folgt vertieft:</p> <p>Die für die Bebauung vorgesehenen Gartenflächen grenzen südlich barrierefrei an reich strukturierte Biotope. Die Vorkommen von Feldsperling und Rebhuhn können daher nicht ausgeschlossen werden. Mit der Umwandlung in eher strukturarme Hausgärten dürften diese Arten hierzu keinen Zugang mehr finden. Lediglich der geplante Gehölzstreifen könnte als Puffer einen Lebensraum darstellen, wenngleich dieser eher für Ubiquisten attraktiv sein dürfte.</p> <p>Die Gemeinde hat unweit des geplanten Eingriffs an der K13 nördlich Stessen auf eigenen Flächen (Gemarkung Bedburdyck, Flur 19, Flurstücke 181 und 182) Wildobstwiesen angelegt, welche den Habitatansprüchen der planungsrelevanten Feldvögel (Feldsperling, Rebhuhn) gerecht werden. Langfristig sollen sich dort bei entsprechender Pflege des eingesetzten Baumbestandes höhlenbrütende Vogelarten wie Steinkauz oder Waldkauz etablieren. Durch die extensive Pflege der Wiesen wird sich zudem das Nahrungsangebot für Vögel in Form von Insekten verbessern.</p> <p>Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>zugeführt werden konnte, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist, ist eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal grundsätzlich nicht mehr zulässig.</p> <p>Die Grundstücke im Plangebiet würden erstmals bebaut, so dass die grundsätzliche Verpflichtung gemäß § 44 LWG (neu) i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG besteht.</p> <p>Durch die Ausgestaltung des § 55 Abs. 2 als Sollvorschrift ist aber ein geringer behördlicher Entscheidungsspielraum eröffnet, von der im Regelfall geltenden Verpflichtung in atypischen Fällen abzuweichen, um den tatsächlichen Gegebenheiten unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten Rechnung tragen zu können.</p> <p>Die geplante Einleitung in den Mischwasserkanal wird hier sowohl in der Begründung zur 21. FNP-Änderung als auch in der zur 2. Änderung des B-Plans zunächst damit begründet, dass <i>„die Vorschrift des WHG als Sollvorschrift relativ weit offen formuliert ist, um den unterschiedlichen Verhältnissen vor Ort Rechnung tragen zu können, d. h. beinhaltet damit lediglich einen programmatischen Grundsatz. Deshalb hat die Vorgabe in § 55 Abs. 2 WHG nur für die Errichtung neuer Anlagen Bedeutung, d. h. bereits bestehende Mischwasserkanalisation können in bisherigem Umfang weiter betrieben werden.“</i></p> <p>Diese Formulierung aus der Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 17.03.2009 begründen den Erlass des § 55 Abs. 2 WHG als Sollvorschrift.</p> <p>Bestehende Mischwasserkanalisationen können zutreffender Weise weiter betrieben und müssen nicht umgeplant werden. Jedoch reicht alleine das Bestehen einer ausreichend dimensionierten vorhandenen Mischwasserkanalisation nicht aus, um von der Sollvorschrift des § 55 Abs. 2 WHG abzuweichen und jetzt weitere Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, an die bestehende Mischwasserkanalisationen anzuschließen.</p> <p>Eine Sollvorschrift eröffnet nur einen geringen behördlichen Entscheidungsspielraum, von der im Regelfall geltenden Rechtsfolge</p>	
--	--	--	--

		<p>(hier nämlich von der Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung bzw. der Einleitung über eine Kanalisation <i>ohne</i> Vermischung mit Schmutzwasser) in atypischen Fällen abzuweichen.</p> <p>Weiter wird seitens der Gemeinde Jüchen ausgeführt, dass im Plangebiet schluffige Bodenverhältnisse mit entsprechend geringer Durchlässigkeit vorliegen.</p> <p>Nachgewiesen wird dies durch die Geotechnische Stellungnahme des Instituts für Baustoffprüfung &amp; Beratung Laermann GmbH -IBL-, Mönchengladbach vom 19.05.1997, Bearbeitungsnummer G 39/97.</p> <p>Aus der Stellungnahme geht hervor, dass im Bereich westlicher Ortsrand Bedburdyck/Stessen <math>k_f</math>-Werte zwischen <math>1,03 \times 10^{-7}</math> bis <math>4,32 \times 10^{-8}</math> ermittelt wurden und eine Versickerung von Niederschlagswasser problematisch ist.</p> <p>In diesem Fall wird -abweichend von der Sollvorschrift des § 55 Abs. 2 WHG- die Einleitung des Niederschlagswassers der künftigen Bebauung im Plangebiet in den vorhandenen Mischwasserkanal ausnahmsweise für gerechtfertigt gehalten. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	
14	Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, Email vom 17.11.2017	RRP ist innerhalb der BIL Anfragefläche nicht betroffen. Wir bitten Sie beim abweichenden oder geänderten Maßnahmenbereich einen korrigierten BIL-Antrag zu erstellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15	PLEdoc, Email vom 18.11.2017	nicht betroffen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Anlage 3 Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
1	Amprion GmbH	<p>19.07.2018 Aktenzeichen: 121168</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Amprion GmbH Betrieb / Projektierung Leitungen Bestandssicherung Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Gemeinde Jüchen: Amt für öffentliche Infrastruktur	-	-
3	Gemeinde Jüchen: Amt für öffentliche Infrastruktur - Abwasserbetrieb	-	-
4	Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW	-	-
5	Bürgermeister der Gemeinde Titz	-	-
6	Bürgermeister der Stadt Korschenbroich und Planungsamt	-	-
7	Rhein-Kreis-Neuss: Der Landrat	Ich habe zur o. g. Planung keine Anregungen oder Be-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		<p>denken. In der Anlage finden Sie meine Stellungnahme zur Artenschutzprüfung.</p> <p>Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatschG vor.</p>	
8	Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Bochum DT Netzproduktions GmbH	-	-
9	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West	-	-
10	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout	<p>am: 20.07.2018 Aktenzeichen: DT Technik GmbH BekA</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung. Im gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr21 - 2. Änderung "Stessen-Süd, Kreuzstraße" verläuft keine unserer Richtfunkstrecken. Die benachbarte Richtfunkstrecke hat genügend Abstand zum Planungssektor. Daher bestehen von unserer Seite keinerlei Einsprüche gegenüber ihren Planungen.</p> <p>Beziehen sie auch sofern noch nicht geschehen Ericsson in ihre Anfrage mit ein.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11	Erftverband Körperschaft des öffentlichen Rechts	<p>am: 08.08.2018 Aktenzeichen: R-003-410/20401</p> <p>Sehr geehrter Herr [...], sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19.10.2017. Des Weiteren bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die v.g. Planung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [...]</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

12	Ericsson Services GmbH Contract Handling Group	<p>am: 01.08.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</p> <p>Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Ericsson Services GmbH</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13	Stadt Mönchengladbach: Fachbereich Stadtentwicklung und Planung	-	-
14	Stadt Bedburg: Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung -	<p>am: 03.08.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Bedburg hat keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung in diesem Verfahren und wünschen weiter viel Erfolg bei der Planung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag:</p> <p>-----</p> <p>Stadt Bedburg Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung - Am Rathaus 1, D-50181 Bedburg</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

15	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb	-	-
16	Handwerkskammer Düsseldorf Frau Claudia Schulte-Urlitzki	25.07.2018 Aktenzeichen: III-1/Mie/go  Mit Ihrem Schreiben vom 16. Juli 2018 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.  Da wir die Belange des Handwerks durch die vorliegende Planung nicht betroffen sehen, beziehen wir zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17	Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein Krefeld Krefeld - Mönchengladbach - Neuss	am: 20.08.2018  Sehr geehrter Herr [...] sehr geehrte Damen und Herren,  im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Konkret soll eine landwirtschaftliche Fläche in Wohnfläche umgewandelt werden.  Nach den der IHK zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen bestehen derzeit aus gesamtwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen gegen die vorliegende Planung.  Mit freundlichen Grüßen  [...]	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18	Jagdgenossenschaft Bedburdyck	-	-
19	Kreiswerke Grevenbroich	Sehr geehrter Herr [...] <ul style="list-style-type: none"> <li>- gegen die Ausführung der angezeigten Arbeiten bestehen von Seiten der Kreiswerke keine Bedenken.</li> <li>- Im Bereich Ihrer Maßnahme sind Versorgungs- und Hausanschlußleitungen der Kreiswerke vorhanden. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind einzuhalten</li> <li>- Die Versorgungsleitungen der Kreiswerke wurden mit einer Deckung von 1,20 m bis 1,30 m verlegt. Es besteht</li> </ul>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		<p>die Möglichkeit, dass durch nachträgliche Veränderungen des Straßenkörpers die Versorgungsleitungen in geänderter Tiefe anzutreffen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Verlauf von Hausanschlußleitungen ist im Einzelfall aus der Lage der Hauseinführung und des Absperrventils zu ersehen.</li> <li>- Die Ihnen zur Verfügung gestellten Planunterlagen behalten nur dann ihre Gültigkeit, wenn die geplante Baumaßnahme innerhalb einer angemessenen Frist max. 2 Monate nach Auskunftserteilung verwirklicht wird. Andernfalls ist es erforderlich aufgrund eventueller Planaktualisierungen eine Bestätigung oder eine erneute Leitungsauskunft einzuholen.</li> <li>- Wir empfehlen eine örtliche Einweisung durch unseren zuständigen Rohrnetzmeister.</li> </ul>	
20	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	-	-
21	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	-	-
22	LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	-	-
23	LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland Abtei Brauweiler	-	-
24	NEW Netz GmbH Grundsatzplanung (U04-771/2)	<p>am: 27.07.2018</p> <p>Sehr geehrte Herr [...],</p> <p>im Namen der NEW-Gruppe haben wir Ihre Anfrage weitergeleitet, prüfen lassen und folgende Rückmeldung erhalten:</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen NEW AG</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25	Gemeinde Jüchen: Ordnungsamt Brandschutz	<p>am: 19.07.2018</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, wenn die Zufahrtsmöglichkeit von der Kreuzstr. aus, mit Großfahrzeugen der Feuerwehr bei eventuellen Einsätzen gewährleistet wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Zufahrtsbereich zur Kreuzstraße wird hinsichtlich der Bestandssituation nicht verändert.</p>

26	Stadt Erkelenz: Planungsamt	-	-
27	PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH	<p>am: 25.07.2018 Aktenzeichen: 20180703122</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit:</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc gmbH9</li> <li>- Viatel GmbH, Frankfurt</li> </ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		<p>bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [...]</p>	
28	PVG GmbH Resources Service & Management	-	-
29	RWE Power AG Abt. POJ-LN	-	-
30	Stadt Grevenbroich FB 61 Stadtplanung Bauordnung	-	-
31	Thyssengas GmbH, Niederlassung Dortmund	-	-
32	Unitymedia NRW GmbH, Regionalbüro West Netzplanung	<p>Erstellt von: Britta Schröder (Administration), am: 25.07.2018 Aktenzeichen: 282327</p> <p>Sehr geehrter [...],</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an. Freundliche Grüße Zentrale Planung Unitymedia</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
33	Westnetz GmbH Region Ruhr-Niederrhein Früher: RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH - NL Neuss	<p>Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,</p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage auf Überlassung von Bestandsplanunterlagen für den oben genannten Bereich. Es sind keine Anlagen bzw. Leitungen des Verteilernetzes der Westnetz GmbH betroffen. [...]</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.