

## 24. Flächennutzungsplanänderung

– Bahnhofsumfeld Hochneukirch –  
(Bereich Falkensteinstraße/Peter-Busch-Straße)

### Begründung

in der Fassung vom **10.09.2018**

**(redaktionell ergänzt am 19.12.2018)**



Verfahrensstand:

Beschlussfassung

<b>I. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>II. Bestehendes Planungsrecht</b>	<b>4</b>
1. Landes- und Regionalplanung	4
2. Flächennutzungsplan	4
3. Bebauungsplan	4
4. Landschaftsplan	5
5. Fachplanungen	5
<b>III. Bestandsbeschreibung</b>	<b>5</b>
1. Städtebauliche Situation	5
2. Verkehr	6
3. Infrastruktur	7
4. Entwässerung	8
5. Immissionsschutz	8
6. Bodenverunreinigungen	11
<b>IV. Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>12</b>
<b>V. Beabsichtigte Darstellung im FNP und Verfahren</b>	<b>14</b>
<b>VI. Vorhabenalternativen</b>	<b>14</b>
<b>VII. Hinweise</b>	<b>15</b>
1. Grundwasser	15
2. Bodenverwertung bzw. -entsorgung	16
3. Bodendenkmäler	17
4. Bergbau	17
5. Artenschutz	17
<b>VIII. Flächenbilanz</b>	<b>19</b>
<b>IX. Umweltbericht</b>	<b>20</b>
<b>X. Quellenverzeichnis</b>	<b>20</b>

## **I. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich**

Die Gemeinde Jüchen liegt ca. 30 km nordwestlich von Köln und gilt durch seine unmittelbare nördliche Nähe zum Tagebau Garzweiler als größte zusammenhängende Braunkohlelagerstätte Europas. Jüchen gehört dem Rhein-Kreis Neuss an, erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 72 km<sup>2</sup> mit insgesamt 30 Ortsteilen und zählt rund 23.000 Einwohner.

Der Standort befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Jüchener Ortsteils Hochneukirch, ist rund 1,1 km östlich des Ortsteilzentrums (Hochstraße) und rund 3,8 km westlich vom Ortszentrum Jüchen entfernt.

Das Plangebiet ist nordöstlich der Peter-Busch-Straße gelegen und durch die Nähe zum Bahnhof Hochneukirch (Regionalbahntrasse Mönchengladbach – Köln - Koblenz) an den regionalen und überregionalen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Über die naheliegenden Bundesautobahnen A 46 und A 61 besteht zudem eine gute Anbindung an den überregionalen motorisierten Individualverkehr (MIV).

Das Plangebiet lässt sich durch:

- Gehölzbestand (Wohnbauflächen) im Nordwesten
- die angrenzende Bahntrasse (Bahnanlagen) im Nordosten
- Gehölzbestand (Flächen für Wald) im Südosten
- sowie die Peter-Busch-Straße (Straßenverkehrsflächen) im Südwesten

abgrenzen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,4 ha und befindet sich in der Gemarkung Hochneukirch, Flur 30 mit dem Flurstück 113 (teilweise). Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, die genaue Abgrenzung dem Entwurf der 24. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

## **II. Bestehendes Planungsrecht**

### **1. Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wird Jüchen gemäß des Zentrale-Orte-Konzepts als Grundzentrum im Rhein-Kreis Neuss kategorisiert.

Im gültigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Der ASB grenzt im Bereich entlang der am Plangebiet verlaufenden Gleisanlage an die Darstellung „Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen“ mit den Unterkategorien „Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ an.

Gemäß § 1 (5) BauGB ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### **2. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jüchen stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Die Planungsintention des sich parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld Hochneukirch – Bereich Falkensteinstraße/Peter-Busch-Straße“ (Bebauungsplan Nr. 058, 1. Änderung), neue Wohnbauflächen zu entwickeln, lässt sich durch die derzeitige Darstellung als „Gemischte Baufläche“ nicht oder nur teilweise realisieren, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist.

### **3. Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“ (Bebauungsplan Nr. 058) der Gemeinde Jüchen. Dieser weist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für den Bereich des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) aus.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebiets lässt sich dies aufgrund der bestehenden Festsetzung eines Mischgebiets nicht realisieren, sodass eine Änderung des

Bebauungsplans nötig ist. Dies erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans.

#### **4. Landschaftsplan**

Teile des Plangebietes waren ursprünglich im Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss Teilabschnitt V - Korschenbroich / Jüchen erfasst. Durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 058 traten jedoch widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes bereits außer Kraft. Der Landschaftsplan steht somit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht entgegen.

#### **5. Fachplanungen**

##### Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet W III b (festgesetzt) – der räumliche Bereich Hoppbruch ist als Trinkwasser Typ G festgesetzt.

Zudem liegt es im Basiseinzugsgebiet des Rheins (NRW GSK3C) sowie im Teileinzugsgebiet des Rheingrabens - Nord (NRW GSK3C).

##### Sonstige Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet.

### **III. Bestandsbeschreibung**

#### **1. Städtebauliche Situation**

##### Plangebiet

Das Plangebiet wurde vormals als Gelände des früheren Güterbahnhofs genutzt und stellt sich heute zum überwiegenden Teil als gehölzbestandene Grünfläche dar. Zudem befinden sich im Plangebiet eine leerstehende Lagerhalle sowie befestigte Zuwegungen. Entlang der Peter-Busch-Straße und der dort vorhandenen Allee verläuft ein gepflasterter Fußweg.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich zudem eine Trafostation.

Gegenüber der Einmündung der Gartenstraße in die Peter-Busch-Straße befinden sich Altglassammelcontainer sowie ein Sammelcontainer für Altkleider.

### Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist zum einen durch die weiteren angrenzenden Gehölzstrukturen geprägt, zum anderen durch die nordöstlich verlaufende Bahntrasse und die Bebauung im Umfeld. Neben der vorrangig wohnbaulichen Nutzung nordwestlich und westlich des Plangebietes befinden sich südlich und südöstlich gewerbliche Nutzungen. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bahnhof Hochneukirch.

Die Wohnnutzung westlich des Plangebietes ist maßgeblich durch eine zweigeschossige, traufständige Bebauung geprägt. Die Bebauung ist von der Peter-Busch-Straße abgerückt, wodurch gärtnerisch gestaltete Vorgartenbereiche geschaffen wurden.

Städtebaulich als auch gestalterisch dazu korrespondierend wurde das Gebiet nördlich des Plangebiets gestaltet. Die Wohngebäude weisen hier bis zu drei Vollgeschosse auf. Zentral in dieser Anlage befindet sich ein denkmalgeschützter Güterschuppen (Bestandsgebäude).

Zum Schutz der bereits vorhandenen Wohnbebauung wurde entlang der Bahntrasse eine Schallschutzwand errichtet.

Bei den gewerblichen Nutzungen südlich des Plangebietes sind neben den unterschiedlichen Betriebsflächen insbesondere die nahegelegenen Getreidesilos zu nennen.

Die maßgebliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die unmittelbar angrenzende Peter-Busch-Straße.

## **2. Verkehr**

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Gemeinde Jüchen liegt im Rhein-Kreis Neuss, verkehrsgünstig im Viereck der Oberzentren Köln, Düsseldorf, Aachen und Mönchengladbach.

Sowohl die Flughäfen Düsseldorf, Köln-Bonn und Mönchengladbach als auch die regionalen und überregionalen Wirtschaftszentren sind über die Bundesautobahnen A 46, A 44, A 57, A 61, A 540 sowie die Bundesstraße B 59 verkehrstechnisch gut zu erreichen.

Jüchen ist infrastrukturell über die Autobahnanschlüsse A 46 (Abfahrten Jüchen und Grevenbroich), A 44 (Abfahrt Odenkirchen), A 540 (wird im weiteren Verlauf zur B 59 nach Jüchen) sowie über die A 61 (Kreuz Wanlo auf die A 46 in Fahrtrichtung Düsseldorf oder Abfahrt Odenkirchen) angebunden.

Das vorliegende Plangebiet ist über die Peter-Busch-Straße sowie im weiteren Anschluss über die Martin-Köllen-Straße sowie Gartenstraße an das Verkehrsnetz angebunden.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Hochneukirch, der die Regionaltrasse zwischen Mönchengladbach, Köln und Koblenz (Rhein-Erft-Express RE 8 und Rhein-Erft-Bahn RE 27) bedient und den Standort an das regionale und überregionale schienengebundene ÖPNV-Netz anbindet. Zudem besteht über den Bahnhof in Jüchen eine weitere Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV, der das Erreichen der Städte Aachen, Krefeld, Neuss, Mönchengladbach, Köln und Düsseldorf ermöglicht.

Der Bahnhof Hochneukirch stellt gleichzeitig die nächstgelegene Bushaltestelle zum Plangebiet dar. Die Bedienung erfolgt mittels der Linie 097, die die Anbindung nach Jüchen und Mönchengladbach sicherstellt. Vom Plangebiet aus erreicht man die Haltestelle in knapp wenigen Minuten zu Fuß (ca. 300 m Entfernung). Von Jüchen aus sind die Städte Mönchengladbach, Neuss und Grevenbroich ebenfalls per Bus angebunden. Die Fahrzeiten zu den umliegenden Oberzentren betragen je nach Verbindung zwischen 15 und 45 Minuten.

### **3. Infrastruktur**

#### Soziale Infrastruktur

In Hochneukirch sind neben verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Grundschule und Gesamtschule, Kindergarten, Gemeindehaus und Kirche die notwendigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Ein Kindergarten ist in 550 m Entfernung vorhanden.

#### Versorgungsinfrastruktur

Der Ortskern von Hochneukirch und das Nahversorgungszentrum Nordring bietet mit seinem vorhandenen Versorgungszentrum ein breites

Angebot an Geschäften mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Ergänzend dazu ist im Zentrum Jüchens eine Vielzahl weiterer Geschäfte angesiedelt, die durch die gute infrastrukturelle Anbindung des Plangebiets per Bus und MIV gut zu erreichen sind. Weitere Angebote sind in den nahegelegenen Oberzentren (u.a. Mönchengladbach) zu finden.

#### 4. Entwässerung

Für das Plangebiet besteht ein Anschlusszwang für das Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser wird entsprechend ungedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet und kann nach derzeitigem Stand nicht ortsnahe zur Versickerung gebracht werden.

Das Plangebiet befindet sich zudem in der Wasserschutzzone W III b (festgesetzt).

#### 5. Immissionsschutz

##### Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen ein, welche im Wesentlichen von der am Plangebiet entlang verlaufenden Bahntrasse, dem öffentlichen Park+Ride-Parkplatz und dem Busverkehr (Verkehrslärm) sowie den südöstlich bzw. südlich des Plangebiets angesiedelten Gewerbebetrieben (Gewerbelärm) resultieren.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 058, 1. Änderung – Bahnhofsumfeld Hochneukirch – (Bereich Falkensteinstraße/Peter-Busch-Straße), welcher u.a. die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorsieht.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> vom 15.05.2018, welche im Zuge der parallel erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt wurde, erfasst und bewertet. Das Ergebnis der Immissionsberechnung (freie Schallausbreitung) ergab, dass im Nahbereich der Bahnstrecke ohne Schallschutzmaßnahmen maximale Beurteilungspegel von ca. 68 dB(A) zum Tageszeitraum sowie von ca. 70 dB(A) zum Nachtzeitraum vorliegen. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine

---

<sup>1</sup> Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“ in Jüchen, Bericht-Nr. VA 7613-1, 15.05.2018

Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts), deren bauplanungsrechtliche Zulässigkeit durch den zu ändernden Flächennutzungsplan vorbereitet werden soll, um bis zu ca. 13 dB(A) zum Tageszeitraum sowie um bis zu ca. 25 dB(A) zum Nachtzeitraum überschritten. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Grundsätzlich sind im Rahmen der Konfliktbewältigung aktive Maßnahmen passiven Maßnahmen vorzuziehen.

Um gem. § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und diese gewährleisten zu können, wird im Rahmen des nachgelagerten Planungsverfahrens zum aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 058, 1. Änderung – Bahnhofsumfeld Hochneukirch – (Bereich Falkensteinstraße/Peter-Busch-Straße) eine gegenüber der angrenzenden Bahnstrecke 4,0 m hohe Lärmschutzwand als aktive Maßnahme zur Minderung des Verkehrslärms festgesetzt.

Da die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete mit der festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahme noch nicht eingehalten werden können, sind weitere Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Es wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) einzuhalten sind, die von den jeweils vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln zur Tages- bzw. Nachtzeit abhängig sind. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die Fenster an Fassaden innerhalb der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 61$  dB(A) nachts aufweisen, sind gemäß DIN 4109 mit einem Schalldämmmaß entsprechend der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenraumpegel von 30 dB(A) auszuführen. Es wird im Bebauungsplan zudem zeichnerisch festgesetzt, wo gem. DIN 4109 in schutzbedürftigen Räumen bei einem Beurteilungspegel von  $\geq 60$  dB(A) im Dachgeschoss im Nachtzeitraum keine offenbaren Fenster anzuordnen sind. Ferner wird zum Schallschutz vor Gewerbelärm zusätzlich zeichnerisch festgesetzt, wo gem. DIN 4109 offenbare Fenster und sonstige Öffnungen zu schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig sind. Zuletzt ist gem. der Vorgaben der TA Lärm zum Schutz vor Gewerbelärm die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,90 m zwischen den Silos und den Allgemeinen Wohngebieten im unmittelbaren Nahbereich zu den Silos, außerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans, vorgesehen.

Sie ist bereits durch einen städtebaulichen Vertrag im Zuge des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 058 verbindlich geregelt worden, sodass die Errichtung, der Fortbestand sowie die Unterhaltung vertraglich abgestimmt sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz auf Ebene des Bebauungsplanes können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen in den Allgemeinen Wohngebieten sichergestellt werden – gleichwohl wird prognostisch die Machbarkeit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

#### Erschütterungsimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 058, 1. Änderung – Bahnhofsumfeld Hochneukirch – (Bereich Falkensteinstraße/Peter-Busch-Straße) wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung<sup>2</sup> durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass davon ausgegangen werden kann, dass in den geplanten Wohngebäuden die mittleren Anhaltswerte  $A_r$  für Erschütterungsimmissionen der DIN 4150 (1999), Teil 2 für allgemeine Wohngebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Bei Einhaltung der Anhaltswerte kann erwartet werden, dass in der Regel erhebliche Belästigungen von Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen vermieden werden (DIN 4150, Teil 2, Nr. 1). Der prognostizierte Taktmaximaleffektivwert für die Erschütterungsimmissionen bei einer einzelnen Güterzugvorbeifahrt liegt oberhalb der sog. Fühlschwelle von  $KB=0,1$ .

Gemäß DIN 4150, Teil 2 ist bei städtebaulichen Planungen neben dem Anhaltswert  $A_r$  auch der  $A_u$  einzuhalten – diese zusätzliche Anforderung gem. DIN 4150, Teil 2, Nr. 6.5.3.4 b) wird jedoch in 25 m Entfernung von der Bahnstrecke überschritten. Gem. DIN 4150, Teil 2, Nr. 6.5.3.4 c) werden diese Anhaltswerte bei bestehenden Schienenwegen vielerorts überschritten; es wird auf den Einzelfall abgestellt.

Es können im Geltungsbereich des zu ändernden Flächennutzungsplans sowie des aufzustellenden Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gem. § 1 (6) BauGB gewährleistet werden – die

---

<sup>2</sup> Peutz Consult GmbH: Erschütterungstechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“ in Jüchen, Bericht-Nr.: VL 7613-2, 13.11.2017

derzeit schon bestehende Wohnnutzung zeigt, dass die Überschreitung des Anhaltswertes für Anwohner zumutbar ist. Zur Vermeidbarkeit von Anhaltswertüberschreitungen z.B. durch die Einhaltung des Standes der Technik bei Gleisanlagen und Fahrzeugen können auf Ebene der Bauleitplanung keine Regelungsinhalte aufgenommen werden. Die Überschreitung des Anhaltswertes  $A_u$  wird zudem damit begründet, dass gem. Erschütterungsgutachten der Anhaltswert  $A_u$  nur eingehalten werden kann, wenn kein einziger im Nachtzeitraum verkehrender Zug Erschütterungsimmissionen oberhalb der sog. Fühlschwelle von  $KB = 0,1$  verursacht. Ferner wird durch die Errichtung der Lärmschutzwand zu einer weiteren Reduktion der Weiterleitung der Erschütterungsimmissionen im Boden beigetragen.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt, in dessen Rahmen die Ergebnisse der einzelnen Fachgutachten zusammengefasst und dargestellt wurden.

## 6. Bodenverunreinigungen

Bereits im Rahmen des vorausgegangenen Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 058 wurden eine Gleisschotterbewertung sowie eine Freiflächenrisiko-Detailuntersuchung<sup>2</sup> erstellt. Dabei konnten lediglich kleinräumige punktuelle Überschreitungen des Z2-Wertes festgestellt werden. Die entsprechenden Flächen wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Zudem befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Hinweis zur Entsorgung bzw. Verwertung der Böden.

Die durch das Büro IBL Laermann GmbH<sup>3</sup> durchgeführten Bodenuntersuchungen im Plangebiet ergaben flächennahe Auffüllböden, welche keine Hinweise auf das Vorhandensein von möglichen Altablagerungen erkennen lassen. Punktuelle Verunreinigungen wie z.B. Hausmüllnester können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 058, 1. Änderung werden die Sachverhalte der **Bodenauffüllungen** und der Bodenentsorgung und -verwertung dezidiert betrachtet und in Form von

---

<sup>3</sup> IBL-Laermann GmbH: Geotechnischen Stellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen mit Angaben zu den zulässigen Bodenpressungen, Hinweisen zur Abdichtung, Bearbeitungsnummer: G130/17, 23.07.2017, S. 23.

einer zeichnerischen Festsetzung und einer Kennzeichnung in das Bauleitplanverfahren aufgenommen. Ferner wird im aufzustellenden Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass in den Bereichen der Hausgärten und Vegetationsflächen in den Grünflächen eine Deckschicht aus schadlosem, pflanzfähigem Bodenmaterial aufzubringen ist.

Um die Umsetzung dieses rechtlich nicht-bindenden Hinweises sicherzustellen, wird dieser Bestandteil eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages werden. Somit wird sichergestellt, dass es zu keiner negativen Beeinträchtigung des Wirkungspfades der Schutzgüter Boden-Mensch kommt.

#### **IV. Anlass und Ziele der Planung**

Sowohl Jüchen als auch der Ortsteil Hochneukirch verfügt über ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Einrichtungen, Geschäften zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie einigen Sport- und Freizeiteinrichtungen, was in der Gesamtheit dazu führt, dass es sich um einen lebenswerten und attraktiven Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen handelt.

Durch die sehr gute infrastrukturelle Anbindung und Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf, aber auch zu Köln, Mönchengladbach und weiteren Städten in der Region, gewinnt Jüchen als Wohnstandort zunehmend an Bedeutung. Auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Wohnflächenknappheit in der Metropolregion Rhein-Ruhr weist die Ortsgemeinde Jüchen einen ruhigen und ländlichen Charakter auf und bietet somit eine gute Alternative zum innerstädtischen Wohnen. Daraus resultiert eine steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb Jüchens.

Die Gemeinde Jüchen möchte daher mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets zur Schaffung von neuem Wohnraum beitragen, um somit auf die große Nachfrage am Wohnungsmarkt zu reagieren.

Parallel zur 24. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 058, 1. Änderung. Als Grundlage hierzu wird auf die Ergebnisse der am 30. August 2017 im Kreisausschuss vorgestellten Wohnungsbedarfsanalyse des Rhein-Kreises Neuss in Kooperation mit

der InWIS Forschung und Beratung GmbH (Bochum) verwiesen, die bis zum Jahr 2030 einen Bedarf von insgesamt 20.173 neuen Wohneinheiten ausweist. In der Gemeinde Jüchen werden Bedarfe von 433 neuen Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment prognostiziert. Somit verfolgt die Gemeinde Jüchen das Ziel, einen aktiven Beitrag zur Schaffung weiterer Wohneinheiten im Gemeindegebiet zu leisten, um den Wohnungsbedarf langfristig decken zu können.

Die beiden Varianten des städtebaulichen Konzepts, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht entsprechend der Planungsintention, Wohnraum zu schaffen, eine Wohnbebauung vor. Die geplante Wohnbebauung kann jedoch nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden, sodass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird.

Ziel der 24. Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage mit Wohnbebauung zu schaffen und das städtebauliche Konzept des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 058, 1. Änderung „Bahnhofumfeld Hochneukirch“ realisieren zu können.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist deutlich kleiner als der Bereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die nördlich angrenzenden Flächen sind auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, sodass die vorgesehene städtebauliche Entwicklung mit Wohnbebauung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf diesen Flächen bereits vorbereitet ist.

Durch die nun vorliegende 24. Flächennutzungsplanänderung werden die „Gemischten Bauflächen“ im Plangebiet künftig auch als Wohnbauflächen dargestellt, sodass das städtebauliche Konzept, welches dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zugrunde liegt, planungsrechtlich vorbereitet wird.

Aufgrund der geringen Nutzungsintensität im Bestand besteht im Quartier rund um den Bahnhof das planerische Ziel der Nachverdichtung, um zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung zu schaffen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen Innenentwicklungen der Erweiterung des Siedlungsraumes am

Rand vorgezogen werden (Innen- vor Außenentwicklung). Zudem können gleichzeitig städtebauliche Missstände behoben werden. So wird die leerstehende Lagerhalle im Plangebiet überplant und gemäß städtebaulichem Konzept künftig einer attraktiven modernen Wohnbebauung weichen.

## **V. Beabsichtigte Darstellung im FNP und Verfahren**

Die derzeit als „Gemischte Bauflächen“ dargestellten Flächen des Plangebietes werden durch die 24. Flächennutzungsplanänderung in Wohnbauflächen umgewandelt. Damit soll der Zielsetzung entsprochen werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der Ortslage mit Wohnbebauung zu schaffen.

Gemäß § 8 (3) BauGB wird parallel zur 24. Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 058, 1. Änderung „Bahnhofumfeld Hochneukirch“ aufgestellt werden. Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und eine wohnbauliche Entwicklung in die Planung und die örtlichen Gegebenheiten zu integrieren.

Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 (1) BauGB der Bezirksregierung Düsseldorf vorzulegen und bedarf deren Genehmigung. Die landesplanerische Zustimmung gemäß § 34 (1) LPlG wurde mit Schreiben vom 15.09.2017 durch die Bezirksregierung Düsseldorf erteilt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.12.2017 bis 29.01.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21.12.2017 bis 31.01.2018.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden gem. § 4 (2) BauGB erfolgte vom 19.07.2018 bis 24.08.2018.

## **VI. Vorhabenalternativen**

Bereits mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jüchen „Aufhebung von Gewerbeflächen in Hochneukirch, Peter-Busch-Straße“ wurden 2011 die vormals gewerblichen Bauflächen

zurückgenommen und in „Gemischte Bauflächen“ umgewandelt. Die erneute Ausweisung als gewerbliche Bauflächen scheidet daher aus.

Die Gemeinde Jüchen möchte durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen am Standort die Lagegunst innerhalb des Siedlungsraums und die verkehrsgünstige Anbindung nutzen. Um dem Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen Rechnung zu tragen soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jüchen künftig die Ansiedlungen von Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereiten. Die geplante wohnbauliche Nutzung ist mit den vorhandenen Nutzungen im Umfeld grundsätzlich vereinbar.

## **VII. Hinweise**

### **1. Grundwasser**

Das Plangebiet des sich gem. § 8 (3) BauGB parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 058, 1. Änderung „Bahnhofsumfeld Hochneukirch befindet ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63-2000-1-) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaues bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Dazu wurde die Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Tiele, 1965) Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2-5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle betrachtet.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von

Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Grundwasserverhältnisse gehört mit zu den zentralen Aufgaben des Architekten und fällt in den Risikobereich der Bauherren / Architekten. Auskünfte über die höchsten zu erwartenden Grundwasserflurabstände erhält man beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Fachbereich 51.

## **2. Bodenverwertung bzw. -entsorgung**

Im Plangebiet befinden sich zwei kleine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese sind im Bebauungsplan Nr. 058, 1. Änderung „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“, der sich gem. § 8 (3) BauGB in der Parallelaufstellung befindet, entsprechend gekennzeichnet. Innerhalb dieser Flächen sind Aushubarbeiten durch einen Fachgutachter zu überwachen und zu begleiten. Der Aushub ist entsprechend der technischen Regeln der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA) zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Es sind Maßnahmen zum Getrennthalten von unbelastetem und belastetem Bodenaushub zu treffen. Ferner sind Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbaumaßnahmen außerhalb der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden, um einen Betrag zur Gefahrenabwehr und zum Umweltschutz zu leisten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (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.

### 3. Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Auch darüber hinaus sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.

Werden bei Erdarbeiten und Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) die Entdeckung der Gemeinde Jüchen – Amt für Stadtentwicklung, Am Rathaus 5, 41363 Jüchen – sowie dem Landschaftsverband Rheinland unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 4. Bergbau

Hinweisend wird im Bebauungsplan Nr. 058, 1. Änderung „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“, der sich gem. § 8 (3) BauGB in der Parallelaufstellung befindet, aufgenommen, dass das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 61“ liegt. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Union 61“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abteilung Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der bergrechtlichen Erlaubnisfelder.

### 5. Artenschutz

Im Rahmen der gemäß den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren“ (VV-Artenschutz) durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>4</sup> (faunistische Erfassung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“ sind im Plangebiet und dem

---

<sup>4</sup> ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Bebauungsplan Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“, 1. Änderung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mai 2018.

untersuchten Waldstreifen insgesamt 5 planungsrelevante Arten (4 Arten der Fledermäuse, 1 Vogelart) nachgewiesen worden. Zudem sind Vertreter der sog. Allerweltsarten der Vögel nachgewiesen sowie Zufallssichtungen (versch. Insektenarten und -gruppen/Säugetiere wie Igel und Eichhörnchen) konstatiert worden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

#### Vögel

- Rodung von Bäumen und anderen Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres.
- Räumung des Baufeldes im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres (mit Ausnahme Abbruchtätigkeiten)
- Innerhalb des Plangebietes sind 10 Nistkästen gem. den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in Kap. 7.1 anzubringen, um den Verlust von Brutstätten der Allerweltsarten im Sinne des vorsorgenden Artenschutzes zu vermindern.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an den gehölz exponierten Gebäudefassaden, sind im nachgelagerten Bauantragsverfahren verbindlich aufzuführen und festzulegen.
- Vorsorgliche Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen mit nach oben abgeschirmten LED-Leuchtmitteln, um lichtbedingte Störwirkungen zu minimieren.

#### Fledermäuse

- Beschränkung der Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze auf einen Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres.
- Die Abbrucharbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten und vor Beginn der Winterquartiersnutzung im Zeitraum vom 15. August bis 01. November eines Jahres durchzuführen. Sofern die Abbruchtätigkeiten später beginnen, ist im Vorfeld (14 Tage früher) eine erneute gutachterliche Begehung und Stellungnahme nachzuweisen.
- Innerhalb des Plangebietes oder den angrenzenden Gehölzflächen sind vorsorgend 15 Fledermauskästen als Ersatzquartiere gem. der Angaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in Kap. 7.2 anzubringen.
- Vorsorgliche Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen mit nach oben abgeschirmten LED-Leuchtmitteln mit warmweißen Leuchtmitteln.

Über die zuvor genannten Hinweise hinaus, werden weitergehend folgende Empfehlungen formuliert:

- Schaffung von Grünstrukturen mit einem großen Angebot, bspw. durch eine artenreiche Begrünung der Lärmschutzwände sowie durch artenreiche Dachbegrünungen zur Steigerung des Nahrungsangebotes für Insekten und somit für Vögel und Fledermäuse – bspw. mit Einsaaten von autochthonen artenreichen Saatgutmischungen für Dachbegrünungen.
- Es wird empfohlen, die Baustelleneinrichtung, sofern möglich, auf bereits vorbelasteten Flächen einzurichten. Hierzu eignen sich bspw. die Bereiche vor dem abgehenden Lagerschuppen.
- Nach Möglichkeit sind die Bauarbeiten auf einen kurzen Zeitraum im Tages- und Jahresgang zu beschränken, um die Störwirkungen zu minimieren.
- Es werden Maßnahmen zur Vergräung gegeben, sofern zwischen der Baufeldräumung und dem Beginn der Bauarbeiten mehr als 2 Wochen liegen.

Die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Tieren sind im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu sichern.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Maßnahmen können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG, ausgelöst durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 058, ausgeschlossen werden.

## VIII. Flächenbilanz

<b>Flächenbilanz - Stand: 17.05.2018</b>		
	<b>Fläche ca. (in ha)</b>	<b>Anteil ca. (in %)</b>
<b>Plangebiet Gesamt</b>	<b>0,4</b>	<b>100</b>
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan – Bestand</b>		
<b>Gemischte Baufläche</b>	<b>0,4</b>	<b>100</b>
<b>Darstellung der 24. Flächennutzungsplanänderung – Planung</b>		
<b>Wohnbaufläche</b>	<b>0,4</b>	<b>100</b>

Tab. 1: Flächenbilanz Bestand und Planung zur 24. Flächennutzungsplanänderung

## IX. Umweltbericht

Für das Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt worden. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

Die vorliegenden Informationen zum Umweltzustand und die abzuarbeitenden Umweltaspekte sind in einem separaten, diesem Begründungsentwurf beiliegenden Umweltbericht dargestellt worden.

## X. Quellenverzeichnis

Gesellschaft für Umweltberatung und Projektmanagement mbH: Freiflächenrisiko-Detailuntersuchung (FRIDU), 14.12.2006.

Peutz Consult GmbH: Erschütterungstechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“ in Jüchen, Bericht-Nr.: VL 7613-2, 13.11.2017.

Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“ in Jüchen, Bericht-Nr. VA 7613-1, 15.05.2018.

ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Bebauungsplan Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“, 1. Änderung, Artenschutzprüfung Stufe I, Oktober 2017.

IBL-Laermann GmbH: Geotechnischen Stellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen mit Angaben zu den zulässigen Bodenpressungen, Hinweisen zur Abdichtung, Bearbeitungsnummer: G130/17, 23.07.2017.

ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH: Bebauungsplan Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“, 1. Änderung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Mai 2018.