**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
für
die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 058 „Bahnhofsumfeld
Hochneukirch, Bereich Falkensteinstraße / Peter-Busch-Straße“**

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen. Diese Erklärung bedarf keines Ratsbeschlusses.

Ziel der Bebauungsplanänderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“ soll die Entwicklung von stadtnahem Wohnraum in Jüchen-Hochneukirch vorbereitet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 058 aus dem Jahre 2009 wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung neben Allgemeinen Wohngebieten und Grünflächen auch ein Mischgebiet festgesetzt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 058 sollen diese Mischgebiete zukünftig als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, um so der starken Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Somit verfolgt die Stadt Jüchen das Ziel, einen aktiven Beitrag zur Schaffung weiterer Wohneinheiten im Stadtgebiet zu leisten, um den Wohnungsbedarf langfristig decken zu können.

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). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage mit Wohnbebauung geschaffen und auf einem verkehrstechnisch gut erschlossenen Areal eine Wohnbebauung realisiert werden.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan den jetzigen städtebaulichen Zielen der Stadt widerspricht, ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 058 erforderlich.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht im Rahmen der Aufstellung bzw. Aufhebung von Bauleitplänen vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine

Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 058 wurde eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt.

Es wurden eine schalltechnische Untersuchung, eine erschütterungstechnische Untersuchung, eine artenschutzrechtliche Prüfung, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen sowie eine geohydrologische Stellungnahme zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit erstellt.

Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht dargestellt.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.2017 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.12.2017 bis einschließlich 29.01.2018 durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung (Anhörung) gegeben. Im Rahmen dieser Beteiligung ging eine Stellungnahmen eines angrenzenden Gewerbebetriebes ein. Hierauf wurde die schalltechnische Untersuchung überarbeitet und die genehmigten Anlagen des Gewerbebetriebes berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, welche nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 11.07.2018 in der Zeit vom 19.07. bis einschließlich 24.08.2018 durchgeführt wurde, sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 21.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 31.01.2018 gebeten. Auch wurde um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Es gingen fünf Stellungnahmen mit umweltrelevanten Aspekten ein (Rhein-Kreis Neuss, Bezirksregierung Arnsberg, NABU, BUND, IHK). Auf Grund der insgesamt eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Planzeichnung

Hinweise

- zu einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld
- zu Kampfmitteln
- zu Bodenschutz, Altlasten und Mutterboden
- zu haustechnische Anlagen

Kennzeichnung

- zur Grundwassersituation und möglichen Bodenbewegungen,

Textliche Festsetzungen

- zu Lärmschutz

aufgenommen und ergänzt. Die Begründung mit Umweltbericht und die schalltechnische Untersuchung wurden überarbeitet.

Auf Anregung des Rhein-Kreises Neuss wurde eine Kostenschätzung für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den nächstgelegenen Vorfluter (Entfernung ca. 1,1 km) erstellt. Damit wurde nachgewiesen, dass die Entwässerung im Trennsystem erhebliche negative wirtschaftliche Auswirkungen auslöst. Damit wurde der Nachweis der technischen Machbarkeit geführt, der gleichzeitig auch die wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit belegt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, welche in der Zeit vom 16.07.2018 bis zum 24.08.2018 stattfand, wurde u.a. der Bebauungsplan-Entwurf, der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie diverse Gutachten zur Verfügung gestellt.

Der Rhein-Kreis Neuss hat mit Schreiben vom 29.08.2018 zu folgenden Themen Stellung bezogen:

Wasserwirtschaft:

Es wurde ergänzend zur geotechnischen Stellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen eine geohydrologische Stellungnahme zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit erstellt. Damit wurde gutachterlich belegt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist. Gegen die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz:

Es wurde ein neuer Hinweis Nr. 3 „Bodenauftrag“ in den Bebauungsplan sowie in die Begründung und Umweltbericht aufgenommen.

Immissionsschutz:

Zum Thema „Erschütterungsimmissionen“ wurden im Umweltbericht Ausführungen hierzu entsprechend konkretisiert und redaktionell ergänzt.

Auf Grund der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) wurden zur textlichen Festsetzung Nr. 8 (= Bedingung zur Aufnahme der Wohnnutzung im WA 1.2 und WA 2) weitere ergänzende Ausführungen in der Begründung aufgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein, die eine Änderung der Planzeichnung bzw. der textlichen Festsetzungen zur Folge hatten. Es gingen auch keine Stellungnahmen mit neuen umweltrelevanten Belangen ein.

Die Sicherung von Lärmschutz-, Bodenschutz- und Artenschutzmaßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Jüchen und dem Vorhabenträger.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 058 aus dem Jahre 2009 wurde aus wohnpolitischen und wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen. Durch eine Umsetzung wären im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes zudem keine positiven Effekte für Natur und Landschaft zu beschreiben. Gewerbliche und industrielle Nutzungen sind aufgrund der Anfahrtsmöglichkeiten sowie der angrenzenden Siedlungsbereiche nicht oder nur schwer zu realisieren.

Jüchen, den 22. März 2019

Der Bürgermeister:

Harald Zillikens