Stadt Jüchen

Der Bürgermeister

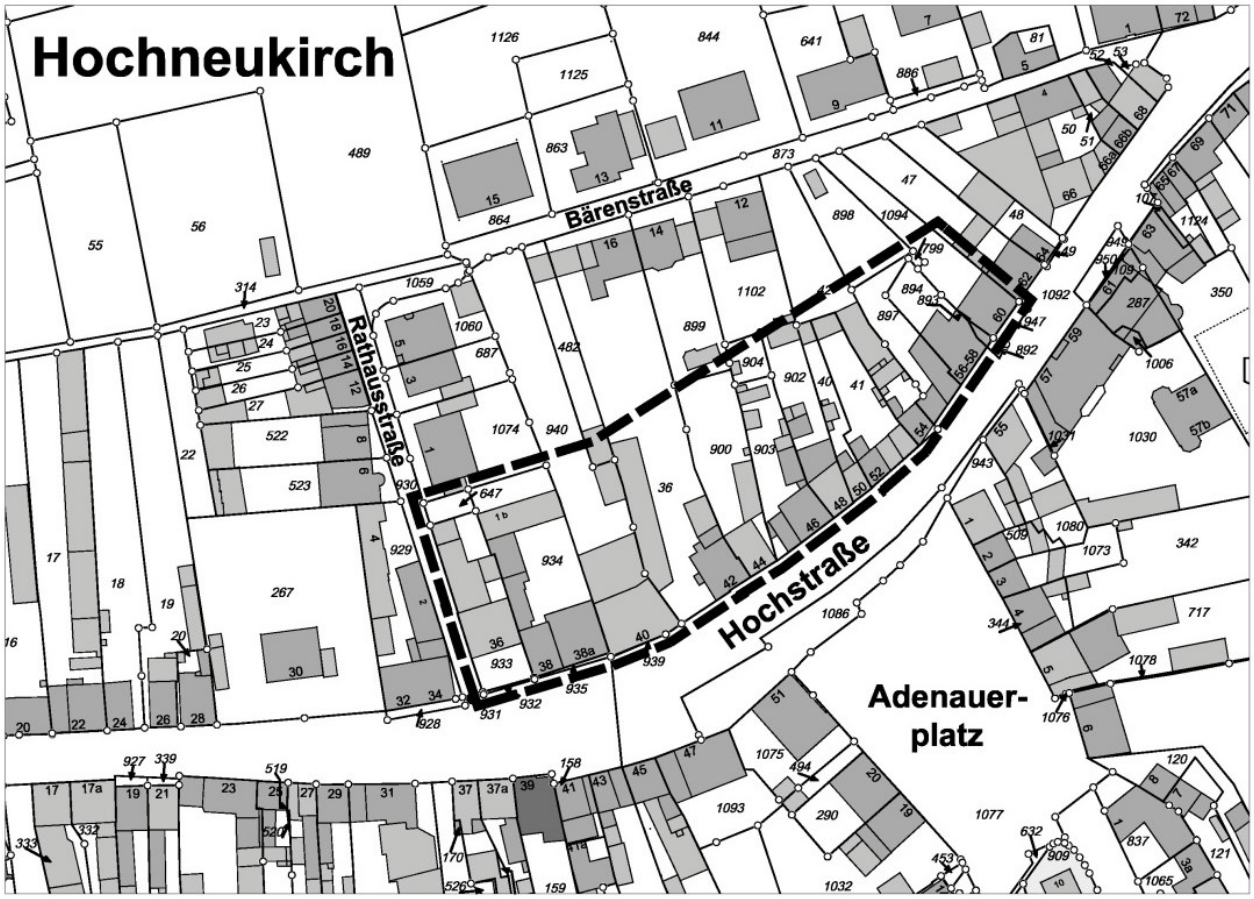
B E G R Ü N D U N G

zur

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 017 „Bärenstraße“ im Ortsteil Hochneukirch Bereich Hochstraße/Rathausstraße

Verfahrensstand: Beschlussfassung

<u>Geltungsbereich:</u>



▬▬▬▬▬▬▬▬ = räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Allgemeiner Teil **4**
1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs **4**
2. Ausgangssituation **5**
3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufstellung **5**
4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen **5**
4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation 5
4.2. Landesentwicklungsplan (LEP NRW) 7
4.3. Regionalplan 7
4.4. Flächennutzungsplan 8
4.5. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss 8
4.6. Innenentwicklung / Alternativenprüfung 8
4.7. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte 8
5. Planinhalt und Festsetzungen **8**
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 8
5.1.1. Überbaubare Grundstücksfläche 8
6. Kennzeichnung **9**
6.1. Grundwasser 9
7. Hinweise **9**
7.1. Bodenschutz/Altlasten 9
7.2. Immissionskonflikte durch haustechnische, ortsfeste Anlagen im Außenbereich 10
7.3. Artenschutz 10
7.4. Erdbebengefährdung 10
7.5. Kampfmittel und Erdarbeiten 11
Teil B: Auswirkungen der Planung **12**
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen **12**
2. Einzelhandel, Nahversorgung **12**
3. Gemeinbedarfseinrichtungen **12**
4. Verkehr **12**
5. Ver- und Entsorgung **12**
5.1. Versorgung 12
5.2. Abwasserbeseitigung 12
5.3. Löschwasser 13
6. Natur, Landschaft und Umwelt **13**
6.1. Immissionsschutz 13
6.2. Störfallschutz 13
6.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung 13
6.4. Artenschutz 13

6.5. Klimaschutz 15
7. Bodenordnende Maßnahmen 15
8. Kosten und Finanzierung 15
Teil C: Rechtsgrundlagen 16
Teil D: Dokumentation des Verfahrens 17
Anlage 1 Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 19
Anlage 2 Abwägung Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB 20

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

Teil A: Allgemeiner Teil

1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

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

Die Stadt Jüchen ist im Rahmen des Zentralörtlichen Systems als Grundzentrum eingestuft. Oberzentren für die Stadt 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 Stadtgebiet umfasst insgesamt eine Fläche ca. 71,9 km². Mit ca. 23.260 Einwohnern – aufgeteilt auf 27 Ortsteile – und einer Bevölkerungsdichte von ca. 315 Einwohnern je km² ist Jüchen im Ganzen ländlich geprägt.

Die Ortslagen Jüchen und Hochneukirch mit jeweils ca. 5.000 Einwohnern gelten im Stadtgebiet als Siedlungsschwerpunkte und sind im Flächennutzungsplan als solche dargestellt.

Abbildung 1: Lage der Stadt Jüchen

Die Ortsteile Gierath und Bedburdyck sind faktisch als dritter Siedlungsschwerpunkt aufzufassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 017 - 4. Änderung liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Hochneukirch. Er grenzt im Süden an die Hochstraße an. Im Westen des Geltungsbereichs liegt die Rathausstraße. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die südlich der Bärenstraße gelegene Wohnbebauung an.

Das Plangebiet ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (7) BauGB mit einer schwarz unterbrochenen Umrandung dargestellt. Das Plangebiet kann ebenso dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung entnommen werden.

2. Ausgangssituation

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 liegt innerhalb der gewachsenen Ortslage Hochneukirch. Durch die exponierte Lage an der Hochstraße ist der Standort für potentielle Einzelhandelsansiedlungen geeignet. Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Ortslage Hochneukirch.

Aktuell ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut. Die Nutzungsstruktur entspricht einer gemischten Bauweise. Derzeit sind neben der Wohnnutzung vor allem Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Nutzungen im Gebiet vorherrschend.

3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Anlass, Erfordernis, Ziel

Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine potentielle Nachverdichtung bzw. Expansionsbegehren eines Einzelhandelsbetriebes im zentralen Versorgungsbereich Hochneukirch. Der im Zentrum vorhandene KD-Markt möchte sein Sortiment erweitern. Hierfür wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche benötigt. Derzeit schränken die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die weitere Ausnutzung des Grundstückes ein.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für großzügigere Verkaufsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die Erweiterung von überbaubaren Grundstücksflächen.

Ziel des Bebauungsplanes ist folglich auch die Umsetzung des vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Mit dem Einzelhandelskonzept und folglich mit diesem Bebauungsplan werden folgende gesamtstädtischen Ziele verfolgt:

- Stärkung der Zentren: gleichwertige Stärkung der Orts- und funktionalen Versorgungszentren in Jüchen und Hochneukirch, mit Rücksichtnahme auf die Nahversorgung im übrigen Stadtgebiet.

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: sinnvolle Standorte für die Nahversorgung sichern, stärken und ergänzen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen, ortsteilspezifische Stärkung der Nahversorgung.

- Bereitstellung ergänzender Standorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Die hiesige Bebauungsplanänderung entspricht dem oben genannten Ziel zur Stärkung des Zentrums von Hochneukirch. Da es sich um einen Plan der Innenentwicklung bzw. zur Nachverdichtung einer bestehenden Bebauung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, wird das Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit wird das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 017, der 1. sowie der 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 017 planungsrechtlich wie folgt gesteuert:

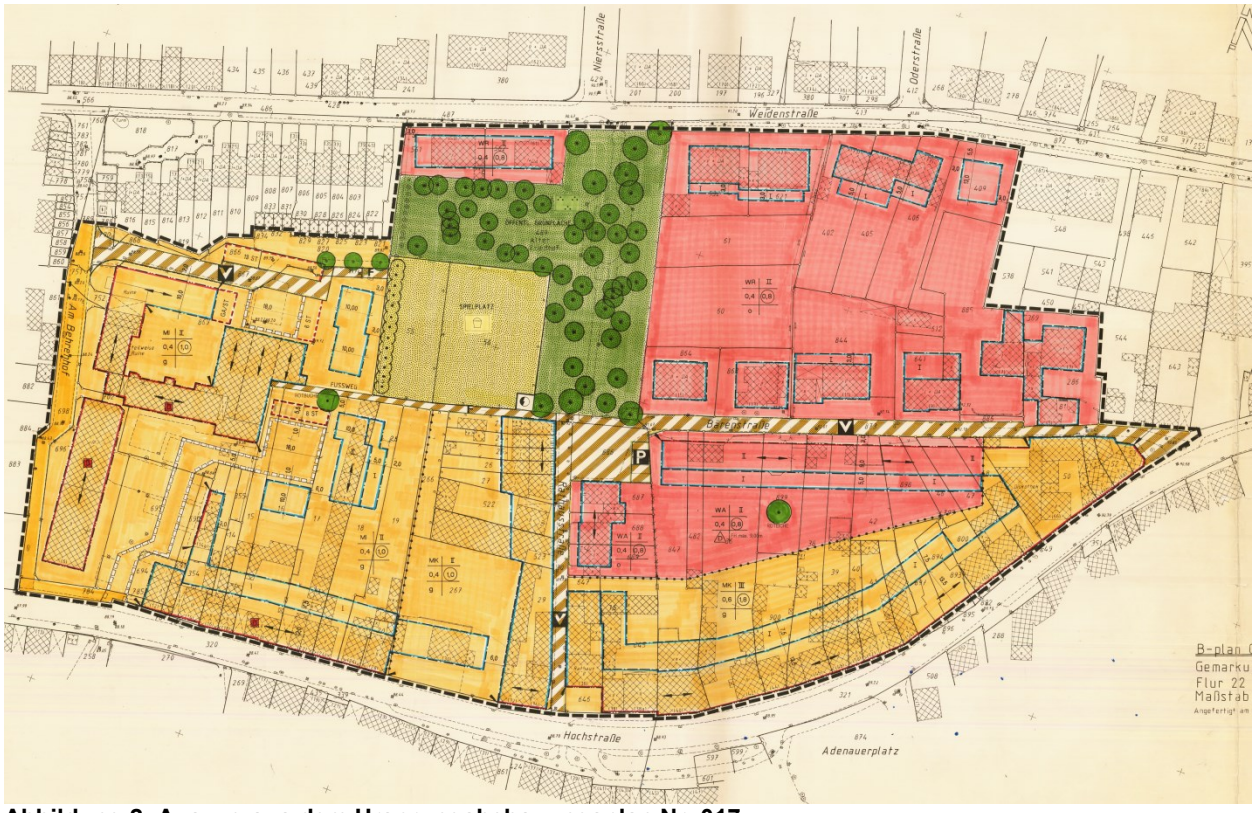


Abbildung 2: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 017

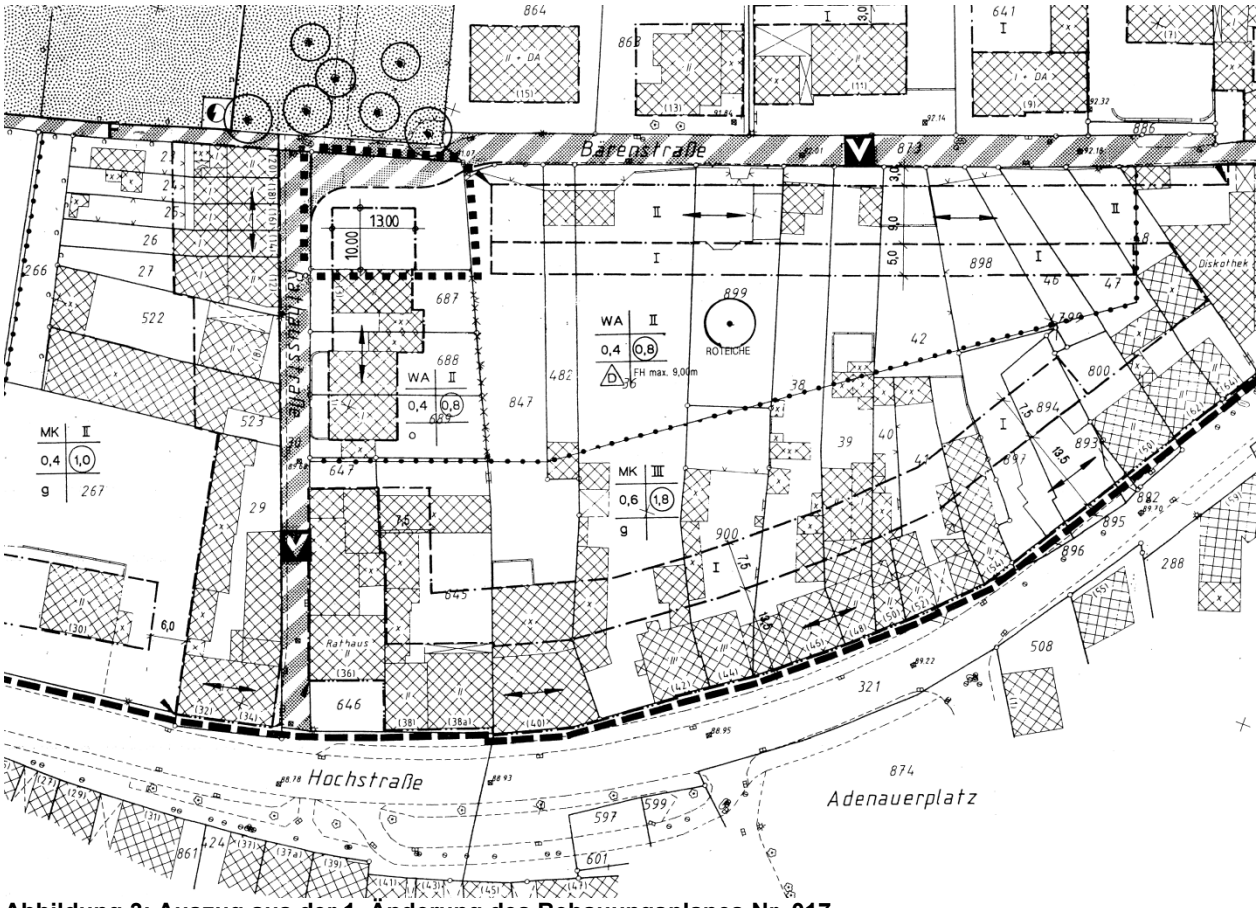


Abbildung 3: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017

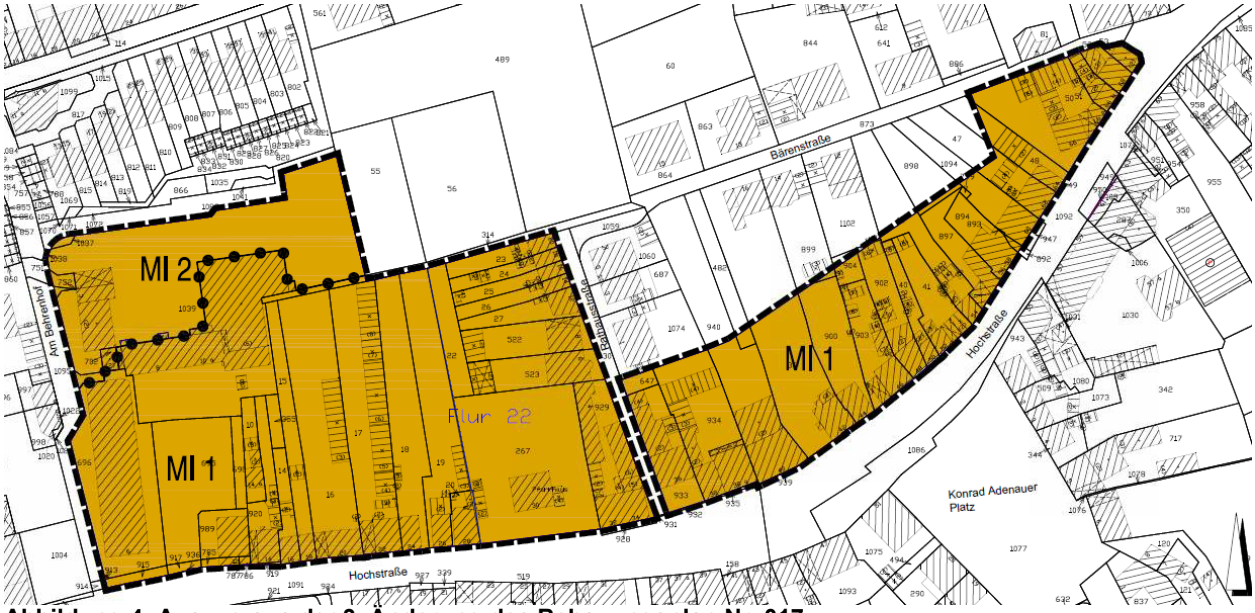


Abbildung 4: Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 017

Die hiesige Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf einen Ausnahmetatbestand für die zulässige Grundflächenzahl. Durch die Festsetzung von zusätzlichen Baufenstern werden neue Baumöglichkeiten geschaffen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 017, der 1. und 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 017 bleiben nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung in Kraft.

4.2. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

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

Am 17.04.2018 wurde die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen, um mehr Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Das Landeskabinett hat den entsprechenden Entwurf am 19.02.2019 beschlossen. Der Landtag muss in einem nächsten Schritt der Änderung zustimmen, anschließend kann sie im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW bekannt gemacht werden und entsprechend in Kraft treten.

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

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

Die hiesige Bebauungsplanänderung widerspricht keinem Ziel der Raumordnung und entspricht somit auch den neuen landesplanerischen Vorgaben.

4.3. Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Da die Bebauungsplanänderung Einzelhandelsvorhaben im Zentralen Versorgungsbereich ermöglicht, werden die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung im hiesigen Bebauungsplanverfahren beachtet bzw. berücksichtigt. Die Bebauungsplanänderung kann folglich als aus dem Regionalplan entwickelt betrachtet werden.

4.4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird mit dieser Bebauungsplanänderung nicht verändert. Damit gilt die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.5. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung mit dem Ziel einer zentralen Nachverdichtung. Durch die Erweiterungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben im Innenbereich, können entsprechend notwendige Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf auf der „grünen Wiese“ vermieden werden. Mit der Änderung wird den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches – insbesondere der in § 1a BauGB verankerten Bodenschutzklausel – entsprochen.

4.7. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte

Der Rat der damaligen 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. Mit dem Einzelhandelskonzept und folglich mit diesem Bebauungsplan werden folgende gesamtstädtischen Ziele verfolgt:

- Stärkung der Zentren: gleichwertige Stärkung der Orts- und funktionalen Versorgungszentren in Jüchen und Hochneukirch, mit Rücksichtnahme auf die Nahversorgung im übrigen Stadtgebiet.

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: sinnvolle Standorte für die Nahversorgung sichern, stärken und ergänzen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen, ortsteilspezifische Stärkung der Nahversorgung.

- Bereitstellung ergänzender Standorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Die hiesige Bebauungsplanänderung entspricht dem oben genannten Ziel zur Stärkung des Zentrums von Hochneukirch.

Zudem hat der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen am 13.12.2012 ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Die Inhalte des Konzeptes sind bereits bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 integriert worden. Das Konzept wurde für das Plangebiet bereits umgesetzt.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig erweitert, um potentiellen Einzelhandelsvorhaben Expansionsmöglichkeiten zu verschaffen. Dadurch sollen den Betreibern adäquate und marktgerechte Verkaufsflächen ermöglicht werden.

Die Erweiterung des Baufensters bezieht sich jedoch lediglich auf die – bereits festgesetzte – eingeschossige Anbauzone. Da die Erweiterungsmöglichkeiten den Einzelhandel im Zentrum von Hochneukirch stärken sollen, wird die eingeschossige Anbaumöglichkeit lediglich auf Einzelhandelsbetriebe beschränkt. Dies wird mit einer zusätzlichen textlichen Festsetzung gesteuert:

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

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

6. Kennzeichnung

6.1. Grundwasser

Der vollständige Bereich des Plangebietes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

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

7. Hinweise

7.1. Bodenschutz/Altlasten

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 DIN 19731 zu beachten.

Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

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

7.2. Immissionskonflikte durch haustechnische, ortsfeste Anlagen im Außenbereich

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

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 2	Spalte 2
Schallleistungspegel L_{WA} [dB]	**Abstand [m]** **MI**	**Abstand [m]** **WA**	**Abstand [m]** **WR**
36	0	0,1	0,8
39	0	0,5	1,2
42	0,3	0,9	1,9
45	0,6	1,4	3,0
48	1,1	2,2	4,5
51	1,7	3,4	6,7
54	2,6	5,2	9,7
57	3,9	7,6	13,9
60	5,9	10,9	19,7
63	8,6	15,6	25,4
66	12,3	22,2	31,8
69	17,6	27,3	40,8
72	23,7	34,4	53,6
75	29,4	44,6	71,7
78	37,4	58,9	97,1
81	48,8	79,2	132,7
84	64,9	107,7	182,2
87	87,6	147,5	250,4
90	119,5	202,6	343,3

7.3. Artenschutz

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

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

7.4. Erdbebengefährdung

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

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

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

7.5. Kampfmittel und Erdarbeiten

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

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

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

Diese Maßnahmen dienen der Gefahrenprävention.

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

Derzeitig ist das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 017 als Mischgebiet festgesetzt. Bis auf die neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den Ausnahmetatbestand für Einzelhandelsbetriebe, werden alle bisher rechtkräftigen Festsetzungen erhalten und gelten somit fort. Bestehende Nutzungen werden durch die Planänderung nicht zusätzlich eingeschränkt.

2. Einzelhandel, Nahversorgung

Mit dem hiesigen Bebauungsplan werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Jüchen verfolgt. Durch Expansionsmöglichkeiten im Zentralen Versorgungsbereich soll die ortsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessert werden.

3. Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Rahmen der Planänderung werden lediglich Zulässigkeiten für Einzelhandelsbetriebe geändert. Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht zu erwarten.

4. Verkehr

Die Erschließung des Gebietes ist bereits vollständig erfolgt. Die vorhandenen Straßen können den zusätzlich verursachten Verkehr aufnehmen. Der Bau von neuen bzw. der Ausbau vorhandener Straßen ist nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

5.1. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist grundsätzlich sichergestellt. Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

5.2. Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem und kann durch die bereits im Gebiet vorhandenen Leitungen gewährleistet werden. Neue Leitungssysteme werden nicht errichtet. Eine hydraulische Überlastung kann aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

5.3. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas und Wasserfaches – DVGW – bereitzustellen. Das Löschwasser im Grundschutz kann im Bedarfsfall dem Trinkwassernetz der Kreiswerke Grevenbroich entnommen werden.
Sowohl auf der Hochstraße als auch auf der Rathaus- und Bärenstraße sind Unterflurhydranten des Trinkwasserversorgungsnetzes vorhanden.

Im Rahmen von größeren Bauvorhaben ist der Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

6. Natur, Landschaft und Umwelt

6.1. Immissionsschutz

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 werden lediglich Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen für Einzelhandelsbetriebe vorgenommen. Es handelt sich in diesem Fall um einen Angebotsbebauungsplan, der die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches zum Ziel hat.
Da lediglich Planungsabsichten ohne detaillierte Planungsunterlagen von einem Betreiber vorliegen, ist eine schalltechnische Überprüfung der hiesigen Bebauungsplanänderung nicht vollziehbar. Sofern konkrete Bauanträge vorliegen, ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebots eine schalltechnische Überprüfung gem. den Vorgaben der TA Lärm erforderlich, um den eventuellen Schutzanforderungen des benachbarten Allgemeinen Wohngebietes gerecht zu werden. Konkrete schalltechnische Überprüfungen sind somit auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren abzuschichten.

6.2. Störfallschutz

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

6.3. 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.
Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich im hiesigen Verfahren nicht erforderlich. Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.4. Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht seit 2007 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 Änderung des Bebauungsplanes 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 Fachin-

formationssystem (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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 befindet sich im Bereich des 4. Quadranten des Messtischblattes 4804 – Mönchengladbach. Das Fachinformationssystem des LANUV NRW listet für den Lebensraumtyp „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sowie „Gebäude“ im MTB folgende planungsrelevanten Arten auf:

Säugetiere	**Vögel**
Kleinabendsegler	Graureiher
Wasserfledermaus	Sperber
Abendsegler	Eisvogel
Zwergfledermaus	Waldohreule
Braunes Langohr	Steinkauz
	Kuckuck
	Mehlschwalbe
	Kleinspecht
	Rauchschwalbe
	Turmfalke
	Nachtigall
	Feldsperling
	Rebhuhn
	Turteltaube
	Waldkauz
	Schleiereule
Schmetterlinge	
Nachtkerzen-Schwärmer	

Die intensive bauliche Nutzung und die nahezu vollständige Versiegelung bedingen im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen eine Verarmung an naturnahen Elementen und damit eine geringe Vielfalt von wild lebenden Tieren. Zudem ist die Planfläche allseits von Ausbreitungsbarrieren (Verkehrsflächen) umgeben, die zu erheblichen Störungen führen und somit das Populationsniveau negativ beeinflussen. Der Stadt Jüchen sind auf der Fläche und in der näheren Umgebung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt, so dass als Quelle nur das FIS herangezogen werden kann.

<u>Säugetiere</u>
Fledermäuse, v.a. die Zwergfledermaus, jagen insbesondere am Rand von Siedlungen, über Grünflächen sowie an Gehölzen und an Gewässern. Aufgrund der Nutzung und Beschaffenheit stellt die Fläche kein essentielles Jagdhabitat dar. Es sind keine Vorkommen planungsrelevanter Säugetierarten im Gebiet bekannt oder zu erwarten.

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

<u>Vögel</u>
Das FIS führt für den genannten MTB-Quadranten und die ausgewählten Biotoptypen 16 Vogelarten auf. Aufgrund der Habitatausstattung, der geringen Größe und der starken Störungen durch Anwohner und Haustiere oder künstliche Beleuchtung werden Vorkommen dieser Arten im Gebiet der B-Plan-Änderung ausgeschlossen. Niststätten wie Höhlen und Horste existieren im Gebiet nicht. Bruten von nicht planungsrelevanten, verbreiteten und häufigen Arten können in den wenigen vorhandenen Gehölzen nicht ausgeschlossen werden.

Im Falle des Beginns von Baumaßnahmen im Frühjahr oder Sommer müssen Gehölze bereits im Winter bis zum 28. Februar gerodet werden, um Bruten von häufigen und verbreiteten Arten, die ebenfalls geschützt sind, zu vermeiden. Für die möglicherweise betroffenen Brutvögel bieten die Gehölzstrukturen in der nordwestlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Parkanlage zwischen Bärenstraße und Weidenstraße ausreichende Ausweichhabitate.

Schmetterlinge
Vorhaben des im FIS genannten Nachtkerzen-Schwärmers können ausgeschlossen werden, da im Plangebiet die typischen Lebensräume wie thermophile und feuchte Ruderalfluren fehlen.

Pflanzen
Als Folge der hohen Versiegelung und intensiven Nutzung der Flächen sind ökologisch hochwertige Biotoptypen im Plangebiet nicht anzutreffen. Es existiert hier keine streng geschützte Pflanzenart. Die Wertigkeit des Schutzgutes Pflanzen ist insgesamt als gering einzustufen.

Ergebnis der Artenschutzprüfung
Unter Beachtung der oben genannten Maßnahmen sind Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist zulässig. Eine vertiefende Prüfung ist nicht notwendig.

6.5. Klimaschutz

Mit der Änderung wird den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches entsprochen. Durch die Inhalte der Bebauungsplanänderung werden keine wesentlichen Veränderungen des Kleinklimas erwartet.
Zudem werden durch Maßnahmen der Innenentwicklung Außenbereiche vor Bebauungen verschont, was sich wiederum positiv auf das örtliche Kleinklima auswirkt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Durch Bauleitplanung können den Kommunen zum einen durch Planungsleistungen und zum anderen durch Folgeaufwendungen Kosten entstehen. Es ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Kosten mit der Bebauungsplanänderung einhergehen.

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 1 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 201ff.), in Kraft getreten 24.04.2019

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411), in Kraft getreten 01.01.2019

Teil D: Dokumentation des Verfahrens

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Die maximale zulässige Grundfläche liegt unter dem in § 13a BauGB festgesetzten Schwellenwert von 20.000 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 BauGB) genannten Schutzgüter.

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

Im Rahmen der Aufstellung wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritte
Aufstellungsbeschluss In der Sitzung des Planungsausschusses vom 06.12.2018 hat dieser dem Rat der damaligen Gemeinde Jüchen empfohlen, einen Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 zu fassen. Der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen (TOP-Kurier) gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom 17.01.2019 bis einschließlich 18.02.2019 öffentlich im Rathaus der Stadt Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde bis zum 18.02.2019 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen (TOP-Kurier) am 09.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.01.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.01.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Bis zum 13.02.2019 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 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Sitzung des Planungsausschusses am XX.XX.XXXX wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten.
Dieser hat dem Rat der Stadt Jüchen empfohlen, die in der Anlage 1 und 2 dargestellten Abwägungsvorschläge zu beschließen und den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB zu fassen.

Satzungsbeschluss

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

In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt Jüchen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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

Ausfertigung, Bekanntmachung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 wurde am XX.XX.XXXX ausgefertigt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 017 wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen (TOP-Kurier) am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist dieser in Kraft getreten.

Jüchen, den XX.XX.XXXX

Der Bürgermeister:

Harald Zillikens

Anlage 1 Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- hier Tabelle einfügen-

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

- hier Tabelle einfügen-