

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 072

„Auf'm Pilgerweg/Herberather Weg“



Stadt Jüchen – Ortslage Gierath

Impressum

März 2020

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
info@vdhgmbh.de
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Ramona Grothues
M.Sc. Miriam El Omari

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....	3
3	BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE.....	3
3.1	Schutzgut Tiere	3
3.2	Schutzgut Pflanzen	3
3.3	Schutzgut Fläche.....	4
3.4	Schutzgut Boden.....	4
3.5	Schutzgut Wasser	4
3.6	Schutzgüter Klima und Luft	4
3.7	Schutzgut Landschaftsbild	5
3.8	Schutzgut Biologische Vielfalt	5
3.9	Schutzgut Mensch.....	5
3.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
4	BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	6
4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung	6
4.2	Behördenbeteiligung	6
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	9

1 EINLEITUNG

Der Rat der Stadt Jüchen hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 den Bebauungsplan Nr. 072 „Auf'm Pilgerweg/Herberather Weg“ als Satzung beschlossen. Im Sinne des § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 04.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die 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.

2 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 072 „Auf'm Pilgerweg/Herberather Weg“ ist eine Fläche, die aus bauplanungsrechtlicher Sicht zwar für Wohnbauzwecke in Anspruch genommen werden kann, die jedoch aus wirtschaftlichen Gründen nicht bebaut wird, einer Entwicklung zuzuführen. Auf diese Weise kann die Deckung des Bedarfes an Wohnbauland in einem schon erschlossenen Bereich, der an den Siedlungskörper anschließt und bereits für die Wohnnutzung vorgesehen ist, ermöglicht werden. Um diese planerisch gesicherte Fläche nun einer tatsächlichen Ausnutzung zuführen zu können ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht somit ein Planungserfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

3 BERÜCKSICHTIGTE UMWELTBELANGE

3.1 Schutzgut Tiere

Die Entwicklung des Gebietes kann sich negativ auf das Schutzgut Tiere auswirken, da die Möglichkeit von Tötungen oder Verletzungen von Individuen im Rahmen der Baufeldfreimachung besteht, wodurch ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst wird. Durch eine Bauzeitenregelung können jedoch entsprechende negative Auswirkungen vermieden werden. Die Nutzungsänderung des heute landwirtschaftlich genutzten Plangebietes hin zu einem Wohngebiet führt nach Aussage der ASP I (Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung, 2019) sowie der anschließend durchgeführten Kontrollen nicht zu einer Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten, sodass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich zu bewerten ist.

3.2 Schutzgut Pflanzen

Auf das Schutzgut Pflanzen bestehen vor allem in der Bauphase durch die Baufeldfreimachung sowie der endgültigen Versiegelung der bisher unversiegelten Ackerfläche erhebliche Auswirkungen. Durch das geplante Vorhaben kommt es insgesamt zwar zu einem erheblich höheren Versiegelungsgrad als bisher, im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung ergibt sich für den Zustand gemäß der vorliegenden Planung jedoch ein Überschuss von 500 Ökowertpunkten. Somit sind gemäß dem derzeitigen Ausgangszustand der Fläche keine Eingriffe in vorhandene Pflanzengesellschaften zu erwarten, welche eines Ausgleiches bedürfen. Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen, die mit der Realisierung des Wohngebietes verbunden sind, können demnach vor Ort kompensiert werden.

3.3 Schutzgut Fläche

Durch das geplante Vorhaben werden bisher unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Inanspruchnahme zugänglich gemacht. Somit sind sowohl durch den Bau als auch den Betrieb des geplanten Vorhabens erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Diese bestehen insbesondere in Form von Beeinträchtigungen nachgelagerter Schutzgüter, beispielsweise des Bodens, der Pflanzen und bestimmter Tierarten. Sie können aber auch indirekt auftreten, beispielsweise durch den Anstieg siedlungsbedingter Emissionen, die sich auf Menschen, das Klima und die Luft sowie Tiere und Pflanzen auswirken können. Aufgrund des gegebenen räumlichen Zusammenhangs mit bereits erschlossenen und bebauten Flächen kann grundsätzlich von einem verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Fläche gesprochen werden. Die Eingriffe, die mit der zulässigen Versiegelung in Verbindung stehen, werden durch die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

3.4 Schutzgut Boden

Der Boden – zumindest die obere Bodenschicht – ist durch die Bautätigkeit von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft in erster Linie die Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten. Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Dies gilt auch nach der Bauphase in den Bereichen, die dauerhaft versiegelt werden. Die hiermit verbundenen Eingriffe sind erheblich und daher zu kompensieren. Durch die Anpflanzungen im Bereich der Maßnahmenfläche können die Eingriffe in den Boden durch die Reaktivierung und Förderung der natürlichen Bodenfunktionen ausgeglichen werden.

3.5 Schutzgut Wasser

In der Bauphase können minimale Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen (bspw. Schmier- oder Betriebsmittel von Fahrzeugen) auftreten. Bei sachgemäßer Handhabung potenziell wassergefährdender Stoffe sind Schadstoffeinträge jedoch vermeidbar. Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund des Vorhabens sind diesbezüglich nicht herauszustellen. Während der Nutzungsphase gehen von der geplanten Wohnnutzung grundlegend keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser aus. Gleichwohl können mit den zugehörigen Wohnverkehren Schadstoffeinträge durch Schmier- und Betriebsmittel von Fahrzeugen sowie durch die Anlage von Nutzgärten Einträge von Düngemitteln und Herbiziden verbunden sein. Bei sachgemäßer Handhabung potenziell wassergefährdender Stoffe kann eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes jedoch als unwahrscheinlich angesehen werden. Die Entwässerungsplanung sieht eine Einleitung des Niederschlagswassers über ein Trennsystem mit nachgelagerter Einleitung in den Jüchener Bach vor, also ohne Vermischung mit Schmutzwasser. Der Kanal ist geeignet, die zu erwartenden Niederschlagsmengen aufzunehmen, sodass auch hier negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

3.6 Schutzgüter Klima und Luft

Hinsichtlich der Luftqualität im Plangebiet können durch den Baustellenbetrieb und -verkehr sektorale lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Luftverunreinigungen dieser Art treten lediglich temporär während der Bauphase auf und sind daher nicht als erheblich einzustufen. Gleiches gilt für die hiermit verbundenen Auswirkungen auf das Kleinklima innerhalb des Plangebietes. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist mit geringfügigen Veränderungen des Klimas und der Luft durch die von dem Wohngebiet erzeugten Mehrverkehre zu rechnen. Diese erhöhen die bisherigen Belastun-

gen durch Verkehrsströme jedoch lediglich in geringem Maße. Gleichzeitig kann die landwirtschaftliche Fläche ihre bisherigen lokalklimatischen Funktionen wie beispielsweise die Frischluftentstehung sowie die Filterung von Luftschadstoffen nicht mehr erfüllen. Die Eingriffe werden durch die Anpflanzung von Vegetationsstrukturen ausgeglichen. Die Eingriffsfolgen sind somit insgesamt nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild könnte aufgrund der eingesetzten Fahrzeuge und Maschinen eine vorübergehende optische Beeinträchtigung erfahren. Diese ist jedoch aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung und des minderen Wertes des Landschaftsbildes im Bereich des Plangebietes als unerheblich anzusehen. Nach der Realisierung des geplanten Wohngebietes werden bisher unbebaute Flächen durch Wohngebäude geprägt werden. Grundlegend ist hiermit eine gewisse Beeinträchtigung des Eindruckes einer freien Landschaft verbunden, aufgrund des geringen Eigenwertes sowie der untergeordneten Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild sind die negativen Auswirkungen jedoch als nicht erheblich einzustufen.

3.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biologische Vielfalt sind weder während der Bauphase noch nach Aufnahme der Wohnnutzung zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die bereits vorliegende Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Schall-, Licht- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen und Veränderungen der Schichtenabfolge des Bodens zurückzuführen. Zwar wird die Planung insgesamt zu einer Verkleinerung vorhandener Biotop sowie einer Störung durch die anthropogene Frequentierung führen, die derzeit vorhandenen Biotop zeichnen sich jedoch nicht durch eine erhebliche Wertigkeit für die Sicherung und die Entwicklung der biologischen Vielfalt aus. Bei Durchführung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Änderungsmaßnahmen für die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter, werden gleichzeitig die Eingriffe in die biologische Vielfalt kompensiert.

3.9 Schutzgut Mensch

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht durch baubedingte Emissionen wie Licht-, Schall- und Staubemissionen, welche insbesondere in direkter Umgebung von Wohnnutzungen gesundheitsschädliche Wirkungen entfalten können. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang befinden sich direkt nördlich, östlich und südlich angrenzend an das Plangebiet. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind jedoch lediglich temporärer Natur und daher nicht von erheblicher Schwere. Durch das Wohngebiet werden nutzungsbedingt keine erheblichen Belastungen für umliegende schutzwürdige Nutzungen durch Emissionen hervorgerufen. Die Wohnnutzung selbst ist nicht mit hohem Störpotenzial verbunden. Die erzeugten Mehrverkehre werden aufgrund des untergeordneten Umfangs ebenfalls keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen verursachen. Auch im Plangebiet selbst sind keine Beeinträchtigungen des Menschen aufgrund der umliegenden Nutzungen zu erwarten, da das Plangebiet von emissionsarmen Wohnnutzungen umgeben ist.

3.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Während der Bauphase können Kultur- und Sachgüter durch die Bearbeitung des Bodens zur Erstellung der Baugrube und des Fundaments betroffen sein. Der Einsatz von schwerem Gerät kann im Falle einer Entdeckung eines im Boden befindlichen Kulturgutes zur Beschädigung dessen führen. In der näheren und weiteren Umgebung befinden sich mehrere Bau-

denkmäler zu denen teilweise Sichtbeziehungen bestehen. Während der Baumaßnahmen können temporäre Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen durch Kräne oder andere Geräte mit großer Höhe auftreten. Nach Aufnahme der Wohnnutzung ist hingegen nicht mit einer Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern zu rechnen, da in der Regel keine tiefgreifenden Bodenarbeiten in Allgemeinen Wohngebieten erfolgen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine die Bau- denkmäler beeinträchtigende Höhenentwicklung der Baukörper unterbinden.

4 BERÜCKSICHTIGTE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Aufstellungsverfahren wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB beteiligt. Nachfolgend wird erläutert, auf welche Art und Weise die Ergebnisse dieser Beteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt. In den vorgebrachten Stellungnahmen wurden überwiegend die Belange einer erhöhten Verkehrsbelastung sowie Schwierigkeiten in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung thematisiert. Die geäußerten Bedenken konnten jedoch ohne Anpassung der Plankonzeption ausgeräumt werden. Hinsichtlich der Bedenken bezüglich der erhöhten Verkehrsbelastung konnte durch eine verkehrstechnische Untersuchung (vgl. Ing.-Büro Geiger & Hamburgier, 2019) gutachterlich nachgewiesen werden, dass das Planvorhaben zu keiner erheblichen Beeinträchtigung durch entstehende Mehrverkehre führen wird. In Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung hat der Rhein-Kreis Neuss bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Jüchener Bach erteilt, sofern bestimmte Nebenbedingungen eingehalten werden. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden somit entsprechend zur Kenntnis genommen.

4.2 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖBs) wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen, die zu einer Anpassung bzw. Ergänzung der Plankonzeption geführt haben, werden nachfolgend dargestellt.

Bezirksregierung Arnsberg

Aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 23.04.2019 wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

„8. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Elsen 5“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stütgenweg 2 in 50935 Köln. Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg – Abt. 6 (Bergbau und Energie in NRW) vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.“

des Bebauungsplans Nr. 072 „Auf'm Pilgerweg/Herberather Weg“

„9. Sumpfungmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen 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.“

Zudem wurden entsprechende Ausführungen in den Umweltbericht übernommen.

Bezirksregierung Düsseldorf

Aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 05.04.2019 wurde der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

„6. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Dez. 22 (Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung) empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.“

Geologischer Dienst

Aufgrund der Stellungnahme des Geologischen Dienstes vom 29.04.2019 wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

„4. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist gemäß den Karten der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen für NRW der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T nach DIN 4149:2005-04 zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Zudem wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens objektbezogen zu untersuchen.

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

„7. Baugrund

Im Untergrund des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes stehen Sande und Kiese an. Der Geologische Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb empfiehlt daher, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.“

Zudem wurden entsprechende Ausführungen in den Umweltbericht übernommen.

Rhein-Kreis-Neuss: Der Landrat

Aufgrund der Stellungnahme des Rhein-Kreis Neuss vom 22.05.2019 wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

„10. Altablagerung Jü-0152,00

Der Boden im Bereich der Altablagerung Jü-0152,00 ist aufgrund der Schadstoffgehalte in die LAGA-Zuordnungsstufe Z1 im Feststoff einzustufen. Sofern im Rahmen der Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auftreten, besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht. Danach ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können insbesondere geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln oder strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen sein.“

Ergänzend dazu wurde hinsichtlich des Immissionsschutzes eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurden im Umweltbericht Aussagen zu nicht planungsrelevanten Arten ergänzt sowie die Pflanzenarten *Ligustrum vulgare* und *Sorbus intermedia* aus der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen entfernt, da es sich hierbei nicht um heimische Arten handelt.

Aufgrund der Stellungnahme im Rahmen der Offenlage vom 15.11.2019 wurde der bestehende Hinweis zum Thema Artenschutz wie folgt angepasst.

„1. Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen die Baufeldräumung bzw. Herstellung von Baustraßen nicht zwischen 1. März und 30. September stattfinden. Sofern diese Regelung nicht einhaltbar ist, ist vor Baubeginn eine Prüfung der Feldflur und ggf. betroffener Gehölze auf Vogelbruten durchzuführen. Werden dabei besetzte Nester festgestellt, sind die Arbeiten auf die Zeit, nachdem die Nester von den Tieren verlassen wurden, zu verschieben.“

Polizei Rhein-Kreis Neuss

Aufgrund der Stellungnahme der Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis-Neuss vom 11.11.2019 wurde der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

„11. Einbruchschutz

Die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis-Neuss empfiehlt:

Bei Fenstern und Fenstertüren im Erdgeschoss und Fenstern und Fenstertüren, die über Balkone, Vordächer, Anbauten, Feuerleitern usw. leicht erreichbar sind, sowie bei Eingangstüren und Nebeneingangstüren sind grundsätzlich einbruchhemmende Elemente gemäß DIN EN 1627 mindestens in der Widerstandsklasse RC 2 dringend zu empfehlen. Ggf. sollten Objekte zusätzlich mit elektronischer Sicherheitstechnik (Einbruch-, Überfallmeldeanlagen, Videoüberwachung) ausgestattet werden.

Einbruchschutz ist beim Neubau wesentlich kostengünstiger zu realisieren als in einer späteren Um- oder Nachrüstung. Zum Thema Einbruchschutz bietet die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss den Bauherren eine umfangreiche und kostenfreie Beratung an. Eine Terminabsprache kann unter den Rufnummern (02131) 300 - 25512/-25518 erfolgen.“

Weiterhin wurden im Rahmen von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Umweltberichtes die nicht planungsrelevanten Arten ergänzt. Bezüglich der Arten *Ligustrum vulgare* und *Sorbus intermedia* erfolgte eine Streichung aus der textlichen Festsetzung und damit eine Anpassung an die vorgenannte Stellungnahme.“

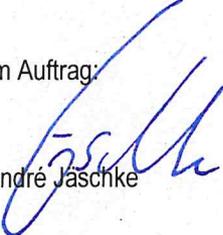
5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die vorliegende Planung dient der Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Ortslage Gierath. Es handelt sich hierbei um die einwohnermäßig drittgrößte Ortslage der Stadt, weshalb die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes in dieser Ortslage zu einer Stärkung der Siedlungsstruktur der Stadt führen dürfte. Auf diese Weise wird der Verfestigung der bestehenden Splittersiedlungen entgegengewirkt und eine zentrale Stadtentwicklung gestärkt. Aufgrund der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur eignet sich die Ortslage zudem besonders. Zwar befindet sich im Süden der Ortslage eine weitere bisher unbeanspruchte Fläche, die sich aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge sowie ihrer Darstellung als ASB im Regionalplan für eine Ortslagenerweiterung anbieten würde. Im direkten Vergleich mit der Fläche im Süden der Ortslage ist das Plangebiet jedoch vorzuziehen, da es sich um eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers handelt, die im Gegensatz zur südlichen Fläche nicht zu einem allmählichen Zusammenwachsen mit der Ortslage Gubberath führt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Ortsteil Gierath bestehen bei gleicher Zielsetzung nicht, da es neben der Schaffung von Wohnraum vorliegend Ziel ist, die Fläche ihrem tatsächlichen Nutzen zuzuführen. Auf den verfahrensgegenständlichen Flächen besteht bereits ein Planungsrecht. Der zugrundeliegende Bebauungsplan setzt jedoch eine Erschließung der Wohnbauflächen mittels mehrerer Stichstraßen vor. Aufgrund der hieraus entstehenden Doppelschließung nahezu aller Grundstücke und dem damit einhergehenden unnötig hohen Maß an Verkehrsfläche wirkt sich eine neue Planung positiv auf die zukünftige Nutzungscharakteristik der Flächen aus.

Wesentliche Alternativen hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen ergeben sich ebenfalls nicht. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist hinsichtlich der geplanten Nutzungen sowie der umgebenden Wohnnutzungen im Umfeld am besten zur Verwirklichung der Planung geeignet. Eine Unterschreitung der festgesetzten GRZ, GFZ oder Gebäudehöhe würde zu einer übermäßigen Einschränkung der Grundstückseigentümer sowie der Baufreiheit führen und erfolgt daher nicht.

Jüchen, den 05.03.2020

Im Auftrag:


André Jäschke