

BEGRÜNDUNG

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 072
„Auf'm Pilgerweg / Herberather Weg“**



Stadt Jüchen – Ortslage Gierath

IMPRESSUM

August 2020

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber:

solbau GmbH

Lenzenpfad 8

41366 Schwalmtal

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 20-012

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.4	Planverfahren	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
2.2	Bisheriger Planinhalt.....	6
2.3	Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	6
2.3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.3.3	Höhe baulicher Anlagen.....	7
3	PLANUNGSALTERNATIVEN	7
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
4.1	Umweltauswirkungen.....	8
4.2	Artenschutz	8
4.3	Ausgleich	8
4.4	Nachbarschaftliche Belange	8
5	REFRENZLISTE DER QUELLEN	9

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Stadt Jüchen hat den Bebauungsplan Nr. 072 „Auf'm Pilgerweg / Herberather Weg“ aufgestellt, um die im Siedlungsraum günstig gelegene Fläche einer Nutzung zu Wohnbauzwecken zuführen zu können und somit Entwicklungen an weniger geeigneten Standorten zu vermeiden. Bei der Vermarktung der Grundstücke hat sich jedoch herausgestellt, dass die gewünschten Gebäudetypologien der Bauwilligen nur teilweise mit den im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen realisierbar sind. Aus diesem Grund sollen die Gestaltungsspielräume bezüglich der zulässigen Traufhöhen erweitert werden.

Um den Wünschen der Bauwilligen nachkommen zu können, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 072 „Auf'm Pilgerweg / Herberather Weg“ erforderlich. Es besteht ein Planerfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Flexibilisierung der Gestaltungsspielräume bei den zulässigen Gebäudehöhen. Ein weiteres wesentliches Ziel stellt die planungsrechtliche Absicherung des verfahrensgegenständlichen Vorhabens bei gleichzeitiger Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dar. Zudem sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Die mittlere kreisangehörige Stadt Jüchen liegt in Nordrhein-Westfalen im Rhein-Kreis Neuss. Auf 71,87 km² leben hier rund 23.700 Einwohner. An das Stadtgebiet grenzen die Großstädte Mönchengladbach und Neuss sowie die Städte Bedburg, Erkelenz, Grevenbroich, Kaarst, und Korschenbroich und zudem die Gemeinde Titz an. Darüber hinaus befindet sich die Stadt in enger räumlicher Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Düsseldorf. Nahezu der gesamte südliche Bereich des Stadtgebietes wird durch den Tagebau Garzweiler I und II eingenommen, dieser wird durch die Bundesautobahn 46 vom übrigen Stadtgebiet abgetrennt. Das Stadtgebiet ist in 27 Stadtteile unterteilt.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Gierath, die rund 2 km östlich des Siedlungsschwerpunktes Jüchen gelegen ist. Dieser Stadtteil umfasst 2.481 Einwohner und gilt – neben Jüchen und Hochneukirch – zusammen mit Bedburdyck als dritter faktischer Siedlungsschwerpunkt.

Innerhalb der Ortslage Gierath befindet sich die plangegegenständliche Fläche im Westen und wird nördlich durch den Herberather Weg sowie südlich durch die Straße Auf'm Pilgerweg begrenzt. Beiderseits schließt 1,5-geschossige Wohnbebauung an. Während diese im Norden von Doppel- und Reihenhäusern geprägt wird, findet sich südlich verstärkt freistehende Einfamilienhausbebauung. Nach Westen hin grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur an. (s. Abbildung 1)

Bei den verfahrensgegenständlichen Flächen handelt es sich um die Grundstücke Gemarkung Bedburdyck, Flur 17, Flurstück 282 sowie Flurstücke 333, 439 und 470 jeweils teilweise, die eine Bruttofläche von insgesamt ca. 11.141 m² umfassen. Der nördliche Teil der Fläche – Flurstück 470 – stellt sich als öffentliche Verkehrsfläche dar. Die übrigen Bereiche stellen sich derzeit als landwirtschaftliche Flächen dar, die einer regelmäßigen Bewirtschaftung unterzogen werden. Der Vegetationsbestand ist daher stark von der Jahreszeit sowie der jeweils angebauten Feldfrucht abhängig. Von Süden nach Norden fällt das Gelände leicht ab. Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind mit einer Entfernung von ca. 1,5 km zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt Nr. 12 „Jüchen“ auf die Bundesautobahn 46 verkehrsgünstig gelegen.

1.4 Planverfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde einen Baubauungsplan bei der Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen auf das vereinfachte Verfahren zurückgreifen, wenn die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen für die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren wird nachfolgend geprüft.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung berührt werden, oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert oder ein Bebauungsplan mehr als Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b BauGB beinhaltet.

Im vorliegenden Fall ist der erste Halbsatz der Zugangsvoraussetzung relevant. Ob die Grundzüge der Planung berührt werden, ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. „Die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung muss in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben. Die Konzeption des Bebauungsplans ergibt sich aus der Gesamtheit und der Zusammenschau

der bestehenden planerischen Festsetzungen, in denen der planerische Wille der Gemeinde zum Ausdruck kommt. Im Allgemeinen wird man davon ausgehen können, dass die planerische Grundkonzeption nicht berührt wird, wenn sich die Planänderung oder Planergänzung nur auf Einzelheiten der Planung beziehen.“ (EZBK/Krautzberger BauGB § 13 Rn. 18-23)

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt, da lediglich die Höhenfestsetzungen verändert werden, um eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke realisieren zu können. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die Erfüllung der ursprünglichen Planungsziele zu erwarten.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung den nach Nummer 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG maßgeblichen unteren Schwellenwert von 20.000m² unterschreitet, kann eine von dem Vorhaben selbst ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demgegenüber werden von der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen erwartet, die zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnten.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BauGB) Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ergeben sich Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle ausgehen können, aus den jeweils vorhandenen Mengen von Stoffen gemäß Anhang I Teil 1 Spalte 3 oder Anhang I Teil 2 Spalte 3 der Richtlinie 2012/18/EU.

Entsprechende Betriebe sind im näheren und weiteren Umfeld um das Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Demzufolge kann die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 072 „Auf'm Pilgerweg / Herberather Weg“ im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar, welcher direkt an den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für den Stadtteil Gierath angrenzt. Sonstige Darstellungen bestehen nicht.

Grundsätzlich dienen die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche gemäß ihrem Namen den Freiraum- und Agrarnutzungen. Gleichwohl liegt für das Plangebiet bereits heute ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der eine Inanspruchnahme der Flächen zu Siedlungszwecken planungsrechtlich sichert. Auch wurde die plangegenständliche Fläche bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2001 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist somit bereits im Rahmen der seinerzeit durchgeführten Planverfahren überprüft und durch die zuständige Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplanes bejaht worden. Ein Konflikt zwischen den Zielen der Raumordnung und der vorliegenden Planung besteht somit nicht.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Lediglich der westliche Bereich, der an die angrenzende freie Feldflur anschließt, ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die vorliegende Planung sieht die Änderung der Traufhöhenfestsetzungen in einem bestehenden Bebauungsplan vor.

Da sich die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Regionalplan sowie dem Flächennutzungsplan lediglich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen und diese nicht Gegenstand dieser Planänderung ist, bestehen keine Konflikte zwischen der geplanten Bebauungsplanänderung und den übergeordneten Planungsinstrumenten.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Naturparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes V Korschenbroich – Jüchen des Rhein-Kreis Neuss. Dieser stellt für den überwiegenden Teil der in Rede stehende Fläche das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung der Landschaft“ dar.

Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW tritt ein Landschaftsplan in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht, außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt. Da für die verfahrensgegenständliche Fläche bereits der Bebauungsplan Nr. 072 rechtskräftig ist, tritt der Landschaftsplan mit seiner Wirkung in dem vorliegenden Fall zurück. Der Landschaftsplan steht der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Eine räumliche Überlagerung besteht mit keinem der vorgenannten Schutzgebietstypen. Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei den nächstgelegenen Natura-2000-Gebieten handelt es sich um das ca. 13,1 km östlich gelegene FFH-Gebiet „Knechtstedener Wald mit Chorbusch“ sowie das in ca. 14,5 km westlicher Entfernung gelegene FFH- und Vogelschutz-Gebiet „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes u. Lüttelforster Bruch“. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störungen durch die angrenzende Wohn-

bebauung ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan setzt im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Ein „allgemeines Wohngebiet“ als Art der baulichen Nutzung
- Ein Maß der baulichen Nutzung welches durch maximal 2 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen definiert wird
- Eine Bauweise, die als offen festgesetzt wird und bei der lediglich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist
- Überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert werden
- Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen auf maximal zwei pro Wohngebäude
- Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
- Vorgartenbereiche
- öffentliche Grünflächen, auf denen überlagernde Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden

2.3 Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 072 trifft für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden lediglich diejenigen Festsetzungen beschrieben, die für das vorliegende Änderungsverfahren maßgeblich sind.

2.3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 072 umfasst die Flächen Gemarkung Bedburdyck, Flur 17, Flurstück 282 sowie teilweise Flurstücke 333, 439 und 470. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist somit deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Einfügen der geplanten Bebauung in den Bestand kann im Wesentlichen über das Maß der baulichen Nutzung gesteuert werden. Hierzu stehen unter den §§ 16 bis 21a BauNVO unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst in diesem Rahmen die Anpassung der Höhe baulicher Anlagen, sodass die maximal zulässige Traufhöhe in, gegenüber dem Ursprungsplan, geänderter Form festgesetzt wird.

2.3.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Topographie innerhalb des Plangebietes ist relativ uneben. Die Geländehöhen innerhalb des gesamten Plangebietes liegen derzeit zwischen ca. 63 und 66 m ü. NHN, die Höhen im Bereich der entstehenden Baufenster bei ca. 64 bis 66 m ü. NHN. Da die natürliche Bewegtheit der Topographie im Rahmen der Umsetzung der Planung soweit möglich beibehalten werden soll, werden für die Baufenster unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, wobei vorliegend lediglich die Traufhöhen angepasst werden. Somit wird eine optimale Ausnutzbarkeit trotz unebener Topographie gewährleistet. Die Höhen wurden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung so gewählt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes Gebäude mit einer Traufhöhe von ca. 6,5 m realisiert werden können. Die Firsthöhenfestsetzungen werden beibehalten, sodass flächendeckend Gebäude mit einer Firsthöhe von ca. 10,0 m über Grund errichtet werden können.

Mit den gewählten Festsetzungen wird die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen gemäß der Festsetzung zur Geschossigkeit erlaubt und gleichzeitig die Aufstockung dieser Gebäude um Geschosse, welche nicht die Kriterien eines Vollgeschosses gem. Landesbauordnung NRW erfüllen, nicht ausgeschlossen. Auf diese Weise können beispielsweise Staffelgeschosse errichtet oder Dachböden ausgebaut werden. Insgesamt kann durch die Anpassung der festgesetzten Traufhöhen die Entstehung ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert werden, ohne zu einer Überprägung der Landschaft beizutragen.

3 PLANUNGALTERNATIVEN

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen insofern nicht, als dass es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, die nur in der vorliegenden Form die Erfüllung der Planungsziele gewährleistet. Standortalternativen sind bei Änderungsverfahren von Bebauungsplänen generell wenig zielführend, da die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes einer Neuinanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle grundsätzlich vorzuziehen ist. Auch Alternativen in der Plankonzeption sind höchstens eingeschränkt vorhanden. Eine Flexibilisierung der Gestaltungsspielräume bei den zulässigen Gebäudehöhen in Verbindung mit der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse lässt sich bestmöglich über eine Anpassung der maximal zulässigen Traufhöhe realisieren. Die Traufhöhen könnten grundsätzlich mit einer geringeren oder größeren Höhe festgesetzt werden. Bei geringeren Höhenfestsetzungen könnte die Errichtung von 2 Vollgeschossen mit der zusätzli-

chen Option von einem Staffelgeschoss nicht in optimaler Weise ausgenutzt werden. Bei einer großzügigeren Höhenbeschränkung würde die Gefahr bestehen, die Landschaft sowie die angrenzenden Wohngebiete zu überprägen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die zur Erfüllung der Planungsziele besser geeignet wären.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

4.2 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 072 „Auf'm Pilgerweg/Herberather Weg“ im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. In diesem Rahmen konnte kein Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Um vorsorglich das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde eine Bauzeitenregelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3 Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabhängig von den sonstigen Umweltbelangen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 072 werden jedoch keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung begründet, da lediglich die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen angepasst wird. Diese geht mit keiner zusätzlichen Flächenversiegelung oder einem zusätzlichen Eingriff in bestehende Pflanzengesellschaften einher. Somit ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich zu erbringen.

4.4 Nachbarschaftliche Belange

Nachbarschaftliche Belange werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 072 nicht berührt, da im Zuge der Planung die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die Firsthöhe nicht erhöht wird. Die Anpassung der maximal zulässigen Traufhöhen führt lediglich zu einem größeren Gestaltungsspielraum bezüglich der Gebäudehöhen. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass keine planerische Ungleichbehandlung stattfindet und Beeinträchtigungen der Anwohner der angrenzenden Wohngebiete nicht zu erwarten sind.

5 REFRENZLISTE DER QUELLEN

- Baugesetzbuch. (2017). München: Verlag C.H. Beck oHG.
- Bezirksregierung Düsseldorf. (2017). Regionalplan Düsseldorf - Begründung. Düsseldorf: Bezirksregierung Düsseldorf.
- Bezirksregierung Düsseldorf. (2018). Regionalplan Düsseldorf - Zeichnerische Darstellung. Düsseldorf: Bezirksregierung Düsseldorf.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW). (2019). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 18. Januar 2019 von <https://www.wms.nrw.de/html/7690510/VB-K-4901-003.html>