



B E G R Ü N D U N G

zum

**Bebauungsplan Nr. 074
„Erweiterung Feuerwehrgerätehaus Kelzenberger Straße“
im Ortsteil Jüchen**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB



Inhaltsverzeichnis

Teil A : Allgemeiner Teil	4
1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2. Ausgangssituation	5
3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsaufstellung	5
4. Verfahren	6
5. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen	6
5.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW).....	6
5.2. Regionalplan Düsseldorf (RPD).....	7
5.3. Flächennutzungsplan.....	8
5.4. Aktuelles Planrecht.....	8
5.5. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss.....	9
5.6. Innenentwicklung / Alternativenprüfung.....	10
5.7. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte.....	10
6. Städtebauliches Konzept	11
7. Planinhalt und Festsetzungen	11
7.1. Fläche für den Gemeinbedarf.....	11
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3. Grünflächen.....	12
7.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	12
8. Nachrichtliche Übernahme	12
8.1. Richtfunkstrecke.....	12
8.2. Anbaubeschränkungszone.....	13
9. Hinweise	13
9.1. Artenschutzrechtlicher Hinweis.....	13
9.2. Bodenschutz.....	13
9.3. Kampfmittel.....	14
9.4. Bodendenkmäler.....	16
9.5. Einbruchschutz.....	16
9.6. Kurzzeitige Geräuschspitzen.....	16
9.7. Verkehrsbezogener Immissionsschutz.....	16
9.8. Erdbebengefährdung.....	17
10. Kennzeichnungen	17
10.1. Grundwasser.....	17
Teil B : Auswirkungen der Planung	18
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
2. Gemeinbedarfseinrichtungen	18
3. Verkehr	18

4. Ver- und Entsorgung.....	18
4.1. Versorgung	18
4.2. Schmutzwasserbeseitigung	19
4.3. Niederschlagswasserbeseitigung	19
4.4. Löschwasserversorgung	19
5. Natur, Landschaft und Umwelt.....	19
5.1. Immissionsschutz.....	19
5.2. Störfallschutz	20
5.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	20
5.4. Artenschutz.....	20
5.5. Klimaschutz	22
6. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	22
7. Wasserschutz / Grundwasser	22
8. Altlasten.....	23
9. Bodenordnende Maßnahmen	23
10. Kosten und Finanzierung	23
11. Flächenbilanz	23
Teil C : Rechtsgrundlagen	24
Teil D : Dokumentation des Verfahrens	25
Anlage 1 Abwägung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	28
Anlage 2 Abwägung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	29
Anlage 3 Abwägung Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	30

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung wird dem Bebauungsplan 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 Jüchen sind Mönchengladbach und Düsseldorf, benachbarte Mittelzentren sind die Städte Grevenbroich, Neuss, Korschenbroich und Erkelenz.

Die direkten Autobahnanschlüsse A 46 und A 44, 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 von ca. 71,9 km². Mit ca. 23.700 Einwohnern – aufgeteilt auf 27 Ortsteile – und einer Bevölkerungsdichte von ca. 330 Einwohnern je km² ist Jüchen im Ganzen ländlich geprägt.

Die Ortslagen Jüchen und Hochneukirch mit ca. 5.600 bzw. 5.100 Einwohnern gelten im Stadtgebiet als Siedlungsschwerpunkte und sind im Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Die Ortsteile Gierath und Bedburdyck sind faktisch als dritter Siedlungsschwerpunkt aufzufassen.

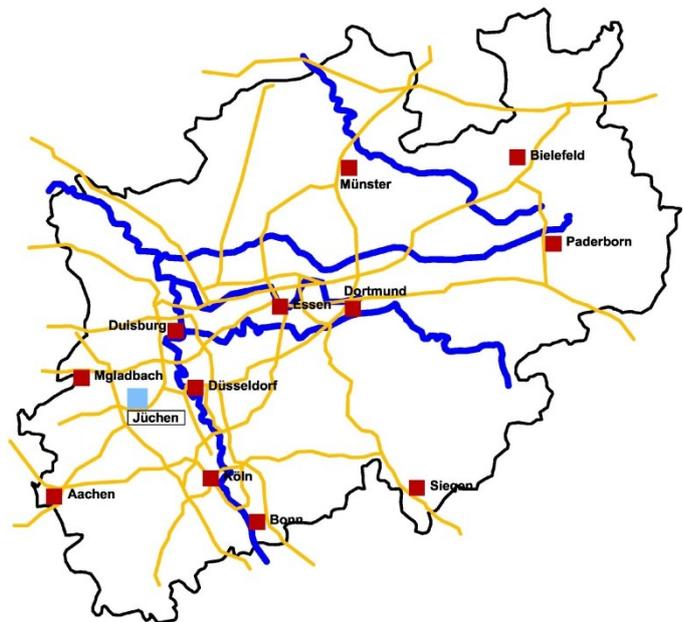


Abbildung 1: Lage des Stadtgebietes in Nordrhein-Westfalen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 074 liegt im Norden der Ortschaft Jüchen. Er wird im Norden durch die Grünfläche südlich der Garzweiler Allee, im Süden durch die Leerser Straße, im Westen durch die Hamscherstraße und im Osten durch die Kelzenberger Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (7) BauGB mit einer schwarz unterbrochenen Umrandung dargestellt, hat eine Größe von ca. 5.398 m² und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Jüchen, Flur 7, Flurstücke 807 und 950, Gemarkung Jüchen, Flur 8, Flurstücke 593, 705 (teilw.) und 706 (teilw.).

2. Ausgangssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 074 befindet sich bereits heute das Feuerwehrgerätehaus der Feuerwehr Jüchen inkl. Übungshof und Stellplätzen. Im südöstlichen Teilbereich befinden sich Grünstrukturen.



Abbildung 2: Luftbild des Planbereichs

Derzeit ist das Plangebiet über den Bebauungsplan Nr. 1 „Jüchen-Nord“, 4. und 5. Änderung planungsrechtlich gesteuert. Das Plangebiet ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und im nördlichen Bereich als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Anlass:

Der Rat der Stadt Jüchen hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 den Brandschutzbedarfsplan für die Jahre 2021-2025 beschlossen. Darin wird unter Punkt 2.3.1 dargestellt, dass die derzeit vorhandenen 6 Stellplätze des Feuerwehrgerätehauses an der Kelzenberger Straße in Jüchen auf 8 Stellplätze im Jahr 2020/2021 erweitert werden sollen. Diese Erweiterung ist in Form von einer Fahrzeughalle und einer Waschhalle vorgesehen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie im nördlichen Bereich eine Grünfläche fest. Da der Bebauungsplan jedoch lediglich für das Bestandsgebäude ein Baufenster ausweist, ist die Änderung des Bebauungsplans zur Umsetzung des geplanten Vorhabens notwendig.

Erfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind.

Ein Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gegeben, da die geplante Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umgesetzt werden kann.

Ziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 074 ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Rettungswache“. Darüber hinaus sollen die bestehenden Grünstrukturen im Bebauungsplangebiet als „private Grünfläche“ festgesetzt werden.

4. Verfahren

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 BauGB, wonach von einer formalen Umweltprüfung, der Abfassung eines Umweltberichtes sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) entfällt außerdem die Pflicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB. Die wesentlichen Natur- und Umweltschutzbelange werden dennoch in der vorliegenden Planung beschrieben, bewertet und berücksichtigt.

5. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

5.1. 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 hat diesem Entwurf am 12.07.2019 zugestimmt, die Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt erfolgte am 05.08.2019. Die 1. Änderung des LEP NRW trat am 06.08.2019 in Kraft.

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 ergeben, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 074 nicht berührt bzw. beachtet.

5.2. Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der Regionalplan Düsseldorf ist gemäß Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW in Kraft getreten und hat den bisherigen Regionalplan (GEP99) abgelöst.

Um neue qualitative Standorte für mehr Wohnraum in der Region zu schaffen wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf am 27.06.2019 durch den Regionalrat eingeleitet. Vom 26.07.2019 bis 30.09.2019 fand das erste Beteiligungsverfahren statt, vom 06.12.2019 bis 17.01.2020 konnten im Rahmen der zweiten Beteiligung erneut Stellungnahmen eingereicht werden. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf wurde am 25.06.2020 vom Regionalrat gefasst. Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 26.11.2020 (Nr. 53) wurde die 1. Regionalplanänderung rechtskräftig.

Im derzeit gültigen Regionalplan Düsseldorf ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgelegt (siehe Abbildung 3).

Die überörtlichen Ziele und Grundsätze sind somit nicht beeinträchtigt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf

5.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Rettungswache“ dargestellt.

Die vorliegende Planung sieht die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Rettungswache“ vor, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich (siehe Abbildung 4).

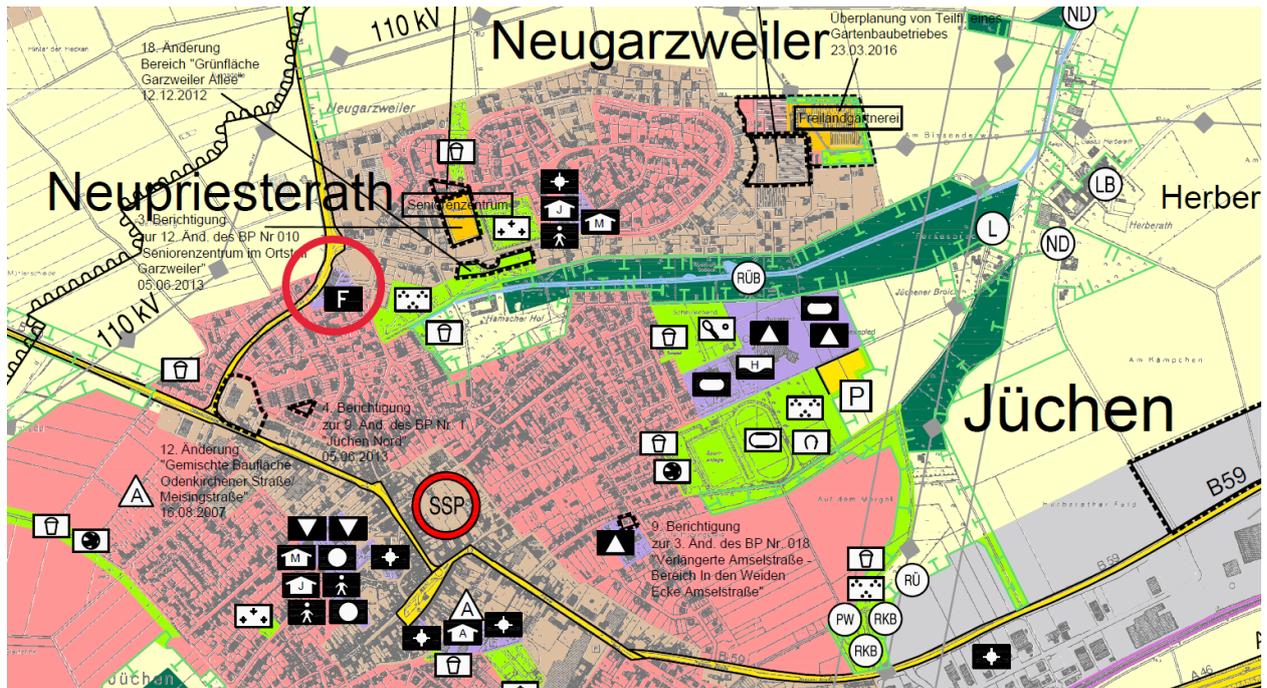


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen

5.4. Aktuelles Planrecht

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Jüchen-Nord“, 4. und 5. Änderung der für das Gebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie im nördlichen Teilbereich eine Grünfläche festsetzt. Die Änderung greift somit in bestehende Planrechte ein. Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 sind in Abbildung 5 dargestellt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 074 werden die Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 1, inklusive aller Änderungen, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 074 überlagert werden, außer Kraft gesetzt.

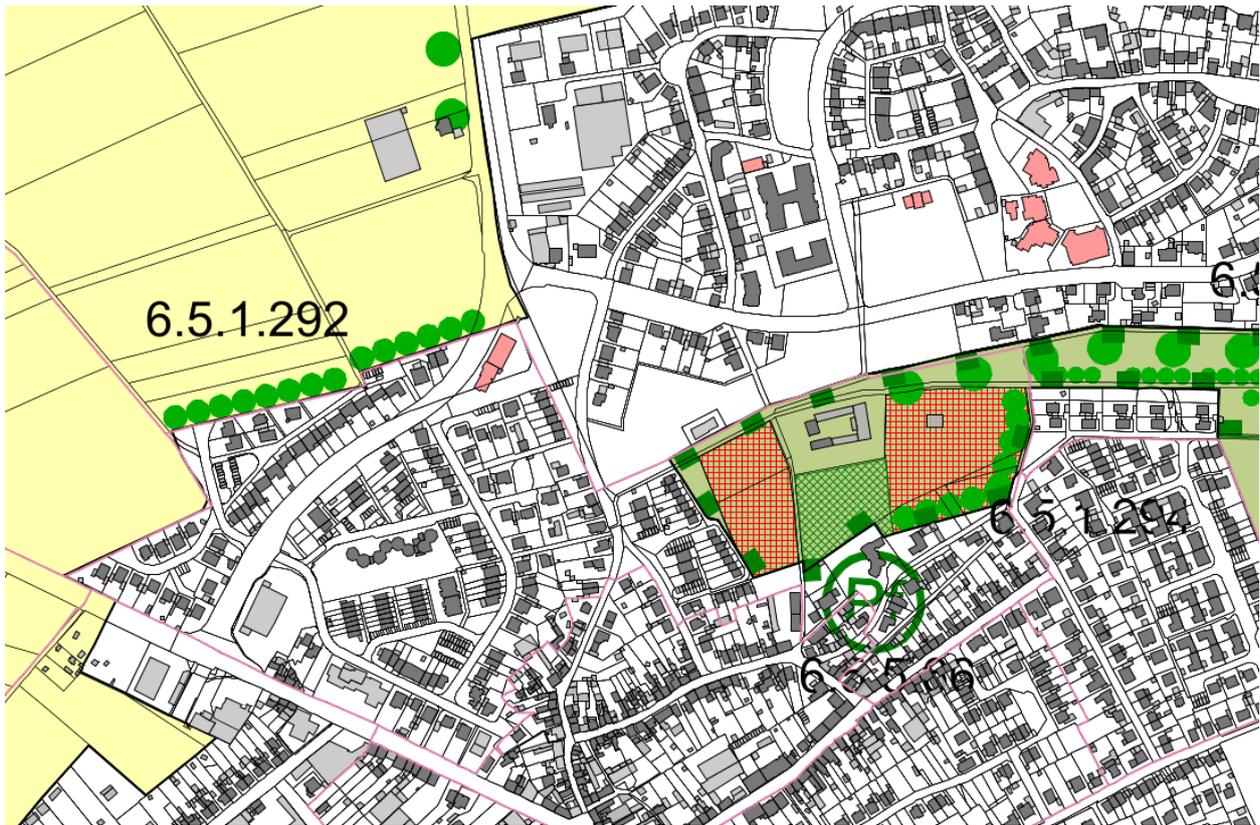


Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt V

5.6. Innenentwicklung / Alternativenprüfung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung des bestehenden Standorts der Feuerwehr Jüchen. Das vorhandene Feuerwehrgerätehaus soll um eine weitere Fahrzeughalle sowie eine Waschhalle erweitert werden.

Der Standort an der Kelzenberger Straße hat sich in der Vergangenheit bewährt, sowohl was die Anbindung an das Verkehrsnetz als auch die Erreichbarkeit von möglichen Einsatzorten im Einzugsgebiet angeht. Eine Verlagerung des Standorts und somit ein Neubau des gesamten Feuerwehrgerätehauses sind unverhältnismäßig.

Der Bereich der Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses ist asphaltiert und wird bereits heute durch die Feuerwehr genutzt. Es kommt somit an dem Standort zu keiner erheblich stärkeren Versiegelung.

5.7. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte

Der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 01.10.2015 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Die Inhalte des Konzeptes sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Inhalte des Konzeptes werden im hiesigen Bebauungsplanverfahren nicht berührt.

Zudem hat der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen am 13.12.2012 ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Die Inhalte des Konzeptes werden im hiesigen Bebauungsplanverfahren ebenso nicht berührt.

6. Städtebauliches Konzept

Das derzeitige Feuerwehrgerätehaus an der Kelzenberger Straße besteht aus einem zweigeschossigen Verwaltungstrakt und einer Fahrzeughalle mit insgesamt sechs Stellplätzen. Das Bauvorhaben sieht die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses um eine Fahrzeughalle und eine Waschhalle in nördliche Richtung vor (siehe Abbildung 7). Die Lage und Anzahl der auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze bleibt unverändert, ebenso die Ein- und Ausfahrt auf die Kelzenberger Straße. Ein Eingriff auf die im südöstlichen Teilbereich befindlichen und nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Grünflächen soll nicht erfolgen. Die Errichtung des Anbaus ist auf bereits versiegelten Flächen vorgesehen.

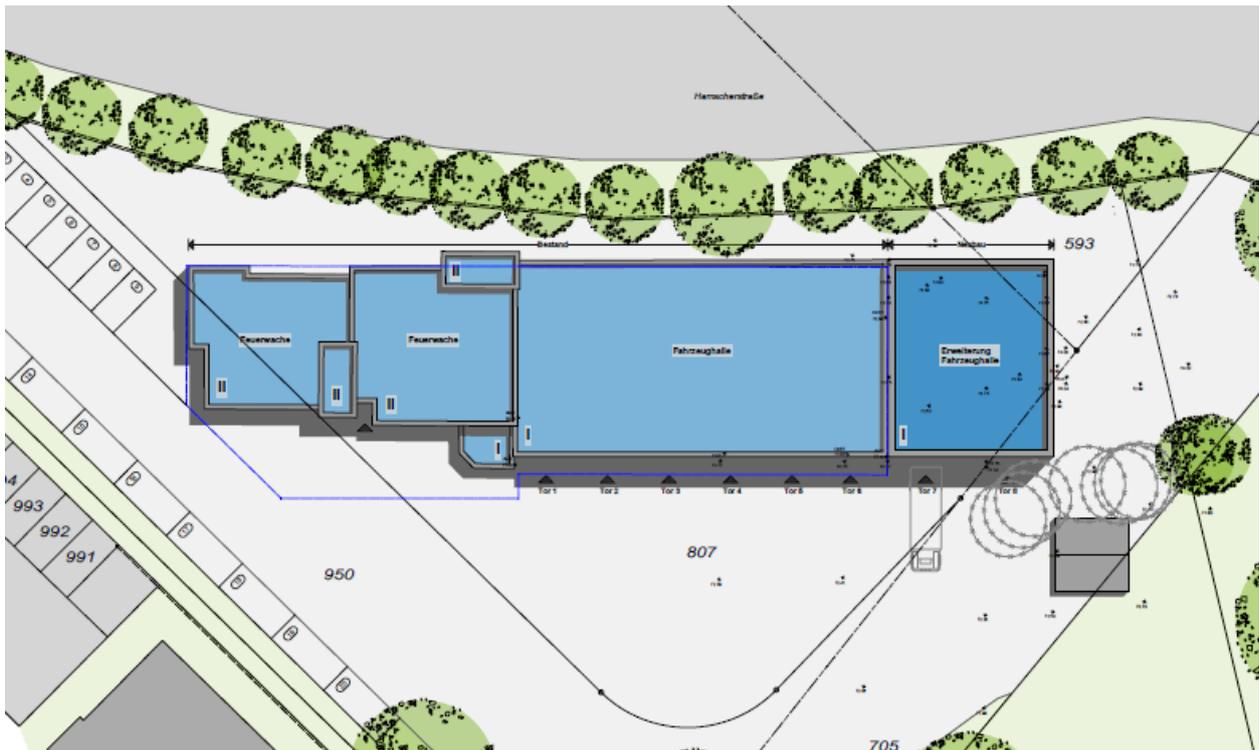


Abbildung 7: Bestandsgebäude und geplante Erweiterung

7. Planinhalt und Festsetzungen

7.1. Fläche für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Rettungswache“ festgesetzt. Die Fläche umfasst das Bestandsgebäude, die geplante Erweiterung, die Aufstell- und Übungsflächen sowie die bestehenden PKW-Stellplatzflächen.

Da die benötigte Fläche nur durch den besonderen, der Allgemeinheit dienenden Nutzungszweck zu begründen ist, soll die bauliche Nutzung auf die feuerwehrspezifischen Anlagen beschränkt bleiben. Weitere Arten der baulichen Nutzung sind nicht zulässig.

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und diese nur aus besonderen Gründen geboten ist. Daher werden im Bebauungsplan Nr. 074 keine überbaubaren Flächen festgesetzt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Planbereich wird durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe gesteuert.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes einschließlich aller Bauteile zu verstehen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Gebäudehöhe von 84,00 m über NHN festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung lässt sich ein Gebäude mit einer Höhe von ca. 11,00 m realisieren. Diese maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens der bestehenden Fahrzeughalle (72,80 m über NHN).

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wurde so getroffen, dass die geplante Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses mit einer Höhe von ca. 7,00 m möglich ist, aber auch eine Aufstockung des zum Teil zweigeschossigen Bestandsgebäudes bei dieser Festsetzung ermöglicht werden kann. Die bestehenden Fahrzeughallen weisen eine Höhe von ca. 4,70 m auf. Seit dem Bau des bestehenden Feuerwehrgerätehauses haben sich die Fahrzeuge der Feuerwehr stetig weiterentwickelt, so dass diese größere Ausmaße als die früheren Feuerwehrfahrzeuge haben. Daher weist die geplante Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses eine größere Gebäudehöhe als die bestehenden Fahrzeughallen auf.

Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird bei Gemeinbedarfsflächen in der Regel nicht festgesetzt. Bei der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Rettungswache“ sind aus funktionalen Gründen (z.B. Übungsplatz, Flächen zum Rangieren, etc.) größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, so dass die zulässige Grundflächenzahl für Baugebiete nicht eingehalten werden könnte. Auf die Festsetzung einer GRZ wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche daher verzichtet.

7.3. Grünflächen

Die im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen im südöstlichen Bereich werden als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses lediglich auf den bereits versiegelten Flächen erfolgt und keine vorhandenen Grünflächen in Anspruch genommen werden müssen.

7.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden bestehende Leitungen mittels der Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 und GFL2 zugunsten der zuständigen Unternehmensträger gesichert.

8. Nachrichtliche Übernahme

8.1. Richtfunkstrecke

Die Richtfunkstrecke 306556943 der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG verläuft angrenzend an das Plangebiet. In den Bebauungsplan wird die Richtfunkstrecke einschließlich des horizontalen Schutzstreifens von +/- 30 Metern nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des vertikalen Schutzbereichs von +/- 15 Metern und des horizontalen Schutzbereichs von +/- 30 Metern dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

8.2. Anbaubeschränkungszone

Entlang der Landesstraße L 31 (Hamscherstraße) wird gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz (StrWG NRW) eine Anbaubeschränkungszone von 40 m nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

9. Hinweise

9.1. Artenschutzrechtlicher Hinweis

Zum Schutz für in Gehölzen, in Gebäuden oder am Boden brütende Vogelarten sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen stehen alternativ zur Auswahl:

1. Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) erfolgen nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09., also außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Arten.
2. Überprüfung der zu räumenden Flächen und zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Brutvorkommen von Vögeln. Die Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden.

Werden keine Brutvorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten, Bodenarbeiten) begonnen werden.

Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen; werden auf den zu räumenden Flächen oder in den zu räumenden Strukturen Bruten von Vögeln festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.2. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchG) und dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ergeben, sind zu beachten.

So soll nach § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. 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

Die Böden sind gleichfalls vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen. Zielsetzung ist die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.

9.3. Kampfmittel

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.

Die Bezirksregierung Düsseldorf weist auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel hin. Es wird die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) empfohlen, sofern diese nicht innerhalb der geräumten Fläche liegt (siehe Abbildung 8). Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen.

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

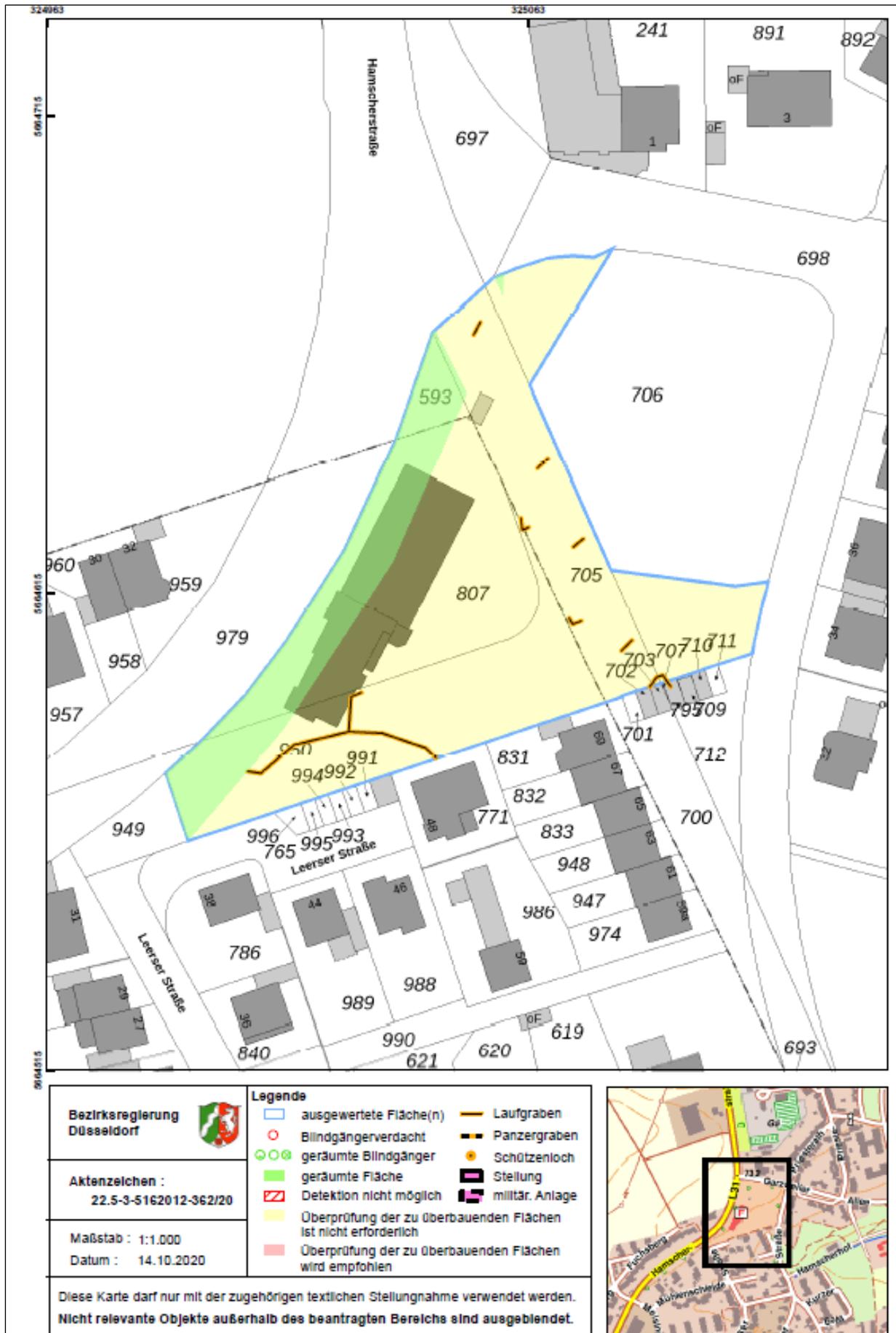


Abbildung 8: Übersichtskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

9.4. Bodendenkmäler

Gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Jüchen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206-90300, Fax: 02206-903022 hinzuweisen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

9.5. Einbruchschutz

Die Empfehlung der Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss bzgl. der Prävention von Einbrüchen wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

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 der Rufnummer (02131) 300 - 25512 erfolgen.

9.6. Kurzzeitige Geräuschspitzen

Das Schallgutachten hat ermittelt, dass durch den Betrieb des Martinshorns im Beurteilungszeitraum nachts die zulässigen Spitzenpegel an allen maßgeblichen Immissionsorten überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch gemäß Nummer 7.1 TA Lärm zulässig (siehe Teil B, Kapitel 5.1).

Es wird der Hinweis aufgenommen, dass durch den Einsatz des Martinshorns (im Bedarfsfall) kurzzeitig hohe Geräuschspitzen an den umliegenden Wohngebäuden auftreten können.

9.7. Verkehrsbezogener Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmemissionen der Landstraße L 31. Im Bereich des Feuerwehrgerätehauses ist aufgrund einer Verkehrsstärke von 3.120 Kfz/d überschlägig mit Werten von $L_{r, \text{Tag}} \approx 65 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 55 \text{ dB(A)}$ zu rechnen. Für die geplante Errichtung einer Fahrzeughalle und einer Waschhalle ist dies aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unproblematisch, da es sich nicht um schutzbedürftige Räume handelt.

In den Bebauungsplan wird für ggf. künftige erfolgende Umbauten oder Neuerrichtungen von schutzbedürftigen Räumen der nachfolgende Hinweis aufgenommen:

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen i. S. d. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018-01), Nrn. 1 und 3.16, sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109-1:2018_01 entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels, der im Zuge der jeweiligen Vorhabenplanung zu bestimmen ist, zu treffen.

9.8. Erdbebengefährdung

Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist die Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

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

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1N/A und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. 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“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für Feuerwehrhäuser.

10. Kennzeichnungen

10.1. Grundwasser

Das gesamte Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen 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 Sumpfungsmaßnahme 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.

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

Derzeit befindet sich im Plangebiet bereits das Feuerwehrgerätehaus inklusive der dazugehörigen Stellplätze und Aufstell- bzw. Übungsplätze der Feuerwehr Jüchen. Im südöstlichen Teilbereich befinden sich Grünstrukturen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Großteil des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und im nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine Grünfläche fest.

Durch die geplante Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses werden im Bebauungsplangebiet die bestehenden Nutzungen ergänzt, es werden keine neuen Nutzungen ermöglicht.

Ein potentiell entstehender Planschaden bzw. Entschädigungen nach den §§ 39 ff. können ausgeschlossen werden, da die Flächen im Eigentum der Stadt Jüchen stehen.

2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 074 werden Planrechte für Gemeinbedarfseinrichtungen (hier: Feuerwehr/Rettungswache) geschaffen. Da sich an dem Standort bereits das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Jüchen befindet, werden keine Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen ausgelöst.

3. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die Kelzenberger Straße gegeben. Durch die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses ändert sich nicht die Erschließung des Grundstücks, die bestehende Ein- und Ausfahrt bleibt bestehen. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich eine zweite Ein- und Ausfahrt, welche jedoch lediglich im Falle eines Einsatzes im südlich angrenzenden Wohngebiet als solche genutzt wird.

4. Ver- und Entsorgung

4.1. Versorgung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Feuerwehrgerätehauses. Die Versorgung ist bereits vorhanden.

Die Versorgung des Grundstücks mit Strom, Gas und Wasser ist grundsätzlich über die bestehenden Leitungen in der Kelzenberger Straße sichergestellt.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist über die Anfahrbarkeit des Grundstücks sichergestellt.

4.2. Schmutzwasserbeseitigung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Feuerwehrgerätehauses. Die Schmutzwasserbeseitigung ist somit gegeben. Das Grundstück ist an den Abwasserkanal in der Kelzenberger Straße angeschlossen.

4.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Der Bebauungsplan dient als Grundlage zur Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses in Jüchen an der Kelzenberger Straße. Das Grundstück ist heute bereits zu großen Teilen versiegelt und das Niederschlagswasser wird in den bestehenden Niederschlagswasserkanal in der Kelzenberger Straße eingeleitet.

4.4. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Grundschutz im Stadtgebiet wird über das vorhandene bzw. geplante Trinkwassernetz gewährleistet. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist ein Hydrant auf der Kelzenberger Straße gegenüber der Ein- und Ausfahrt sowie ein zweiter Hydrant am südlichen Ende des Bebauungsplangebietes an der Notausfahrt an der Leerser Straße vorhanden.

5. Natur, Landschaft und Umwelt

5.1. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 074 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

In dem Gutachten wurden die Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten sowohl für den Einsatzbetrieb als auch den Übungsbetrieb der Feuerwache untersucht. Dabei wurde die Lage der Gebäude und der Stellplätze, die unterschiedlichen Fahrzeuge sowie die genutzten Geräte berücksichtigt. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl im Beurteilungszeitraum tags als auch nachts die zulässigen Richtwerte an den jeweiligen, maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Neben einer Betrachtung der Geräuschimmissionen durch die Einsätze und Übungen wurden auch die Spitzenpegel beurteilt. Diese können im Regelbetrieb dabei durch das Entlüftungsgeräusch der Druckluftbetriebsbremse der Einsatzfahrzeuge sowie durch das Schließen der Pkw-Türen im Bereich der Parkplatzflächen auftreten. Da die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr Jüchen bereits mit Schalldämpfern für die Druckluftbetriebsbremse ausgestattet sind, wird ein Schalleistungspegel von maximal 99 dB(A) beim Entspannungsgeräusch bei der Beurteilung der Spitzenpegel berücksichtigt. Für das Schließen von Pkw-Türen wird ein Schalleistungspegel von 97,5 dB(A) berücksichtigt. Um einen ausreichenden Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, werden im Beurteilungszeitraum nachts ausschließlich die nördlich gelegenen Pkw-Stellplätze genutzt.

Die Berechnungen ergeben, dass die zu erwartenden Spitzenpegel durch das Türeenschließen sowie durch das Entlüftungsgeräusch der Druckluftbetriebsbremse (mit Schalldämpfern) sowohl im Beurteilungszeitraum tags als auch nachts die Richtwerte einhalten.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten auch für die Nutzung des Martinshorns beim Ausrückvorgang der Einsatzfahrzeuge untersucht. Die Nutzung des Martinshorns erfolgt dabei lediglich in kurzen Zeiträu-

men bei der Ausfahrt der Einsatzkräfte und auch nur dann, sofern es aufgrund der Verkehrssituation erforderlich ist. Darüber hinaus tritt der Einsatz des Martinshorns bereits jetzt im Bestand auf. Die Berechnungen ergeben, dass die Spitzenpegel tags an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Im Beurteilungszeitraum nachts werden die zulässigen Spitzenpegel an allen maßgeblichen Immissionsorten überschritten. Diese Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel treten dabei ausschließlich durch den Betrieb des Martinshorns auf. Der Einsatz des Martinshorns bei der Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge ist bei Bedarf zum Warnzweck erforderlich, um Menschenleben zu schützen. Gemäß der verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung für Standorte der Feuerwehren, zuletzt mit Urteil des OVG NRW v. 23.09.2019, 10 A 1114-17, kann für die Beurteilung von Feuerwehrstandorten abweichend von der Regelfallprüfung gemäß 3.2.1 TA Lärm eine gesonderte Prüfung des Einzelfalls (Sonderfallprüfung) nach Ziffer 3.2.2 TA Lärm vorgenommen werden, wenn Sachverhalte vorliegen, die mit der Regelfallprüfung nicht erfasst werden. Dies ist mit dem Einsatz des Martinshorns einer Feuerwehr der Fall. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung prognostizierte Überschreitung des Spitzenpegels wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Grundlage der Sonderfallbeurteilung nach Ziffer 3.2.2 TA Lärm als noch zumutbar bewertet, da hier die Rettung von Menschenleben Grund für den Einsatz ist und dies zu einem funktionierenden Gemeinleben erforderlich und daher als sozialadäquat hinzunehmen ist.

In den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass durch den Einsatz des Martinshorns (im Bedarfsfall) kurzzeitig hohe Geräuschspitzen an den umliegenden Wohngebäuden auftreten können.

5.2. Störfallschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Einflussgebiet eines Störfallbetriebes. Achtungsabstände werden somit nicht berührt.

5.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Gem. § 1a 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.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, wird ein Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz wird die im Verfahren festgesetzte private Grünfläche aus ökologischen Gesichtspunkten beibehalten.

5.4. Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht seit 2007 in den §§ 44 und 45 BNatSchG weitergehende Anforderungen an die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen von Eingriffsvorhaben vor.

Um mögliche Konflikte rechtzeitig erkennen zu können, ist eine Artenschutzprüfung erforderlich. Im Rahmen der Bauleitplanung ist generell gemäß des Erlasses „Artenschutz in der Bauleitplanung“ vom 22.12.2010 zunächst die Stufe I der Artenschutzprüfung durchzuführen. Sie besteht aus einer Zusammenstellung und Bewertung des potenziell betroffenen Spektrums planungsrelevanter Tierarten. Aus dieser Vorprüfung sollen sich Hinweise auf Arten ergeben, bei denen ein Konflikt erwartet werden könnte. In Stufe II der Artenschutzprüfung kann eine vertiefende artspezifische Prüfung von Verbotstatbeständen erforderlich werden. Die Stufe I gibt bereits Auskunft über die Notwendigkeit solcher weitergehenden Untersuchungen.

5.5. Klimaschutz

Regionalklima

Das Plangebiet gehört zum nordwestlichen Klimabereich und unterliegt größtenteils atlantischen Einflüssen. Das Klima ist gekennzeichnet durch maritime Lufteinflüsse mit ausgeglichenen Temperaturen sowie durch milde feuchte Winter und mäßig warme Sommer. Im Jahresmittel liegen die Temperaturen bei 10°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt in den Frühjahrsmonaten bei 40-50 mm, in den Sommermonaten bei 70-80 mm und in den Herbstmonaten bei 50-70 mm. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 750-800 mm. Der Wind weht überwiegend aus südwestlicher bzw. nordwestlicher Richtung.

Kleinklima

Der lokale und regionale Luftaustausch wird durch Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie deren Abflussbahnen beeinflusst. Von hoher Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft sind Ackerflächen. Kaltluftabfluss entsteht nur bei Windstille. Er ist insbesondere abhängig vom Gefälle des Geländes. Kaltluftabflüsse erfolgen vor allem in Hanglagen. Ein Kaltluftfall liegt im Plangebiet nicht vor.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die auf einer bestehenden, als Gemeinbedarf genutzten Fläche eine bauliche Erweiterung vorsieht. Eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich ist nicht erforderlich.

Die bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet werden planungsrechtlich festgesetzt. Dies kommt dem lokalen Kleinklima zu Gute und stellt darüber hinaus Nahrungsflächen für Insekten, Vögel und Kleinsäugetiere bereit.

Auf das Schutzgut Klima werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 074 keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

6. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) eine Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht.

7. Wasserschutz / Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus (Bergbautreibender RWE Power AG) 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

Nach Beendigung des Tagebaus werden sich die natürlichen, Bergbau unbeeinflussten Grundwasserstände wieder einstellen. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind auf diese natürlichen Verhältnisse abzustellen. 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.

8. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Kosten und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan Nr. 074 werden Planrechte für die Erweiterung eines Feuerwehrgerätehauses vorbereitet. Demnach fallen Kosten für die Errichtung des Gebäudes an.

Entsprechende Mittel werden im Haushalt eingestellt.

11. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenangaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Plangebiet	5.398	100 %
Fläche für den Gemeinbedarf	4.431	82 %
Private Grünfläche	967	18 %

(alle Angaben auf 1 qm gerundet)

Teil C : Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 411), in Kraft getreten 01. Januar 2019, in der zurzeit gültigen Fassung

Teil D : Dokumentation des Verfahrens

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 074 „Erweiterung Feuerwehrgerätehaus Kelzenberger Straße“ im Ortsteil Jüchen wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritte
Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Jüchen hat in der Sitzung am 01.10.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 074 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 074 sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom 08.10.2020 bis einschließlich 09.11.2020 öffentlich im Rathaus der Stadt Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde bis zum 09.11.2020 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen am 07.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum 09.11.2020 sind die in Anlage 1 dargestellten Stellungnahmen eingegangen. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 1 dargestellt umgegangen worden.
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.10.2020 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung – auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.10.2020 von der Planung unterrichtet. Bis zum 13.11.2020 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 Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Im Wege der Dringlichkeitsentscheidung am 17.12.2020 (aufgrund der Covid19-Pandemie) wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beraten und die in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Abwägungsvorschläge sowie die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Die Dringlichkeitsbeschlüsse wurden durch den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss am 21.01.2021 bestätigt.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 05.02.2021 öffentlich im Rathaus der Stadt Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde bis zum 05.02.2021 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf der Homepage der Stadt Jüchen am 18.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Bis zum 05.02.2021 sind die in keine Stellungnahmen 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 21.12.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.12.2020 von der Planung unterrichtet.

Bis zum 05.02.2021 äußerten sich die Anlage 3 dargestellten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 3 dargestellt umgegangen worden.

Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Sitzung des Planungsausschusses am --.---.---- wurden die Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beraten.

Dieser hat dem Rat der Stadt Jüchen empfohlen, die in den Anlagen 3 dargestellten Abwägungsvorschläge zu beschließen und den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB zu fassen.

Satzungsbeschluss

Die Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Rates der Stadt Jüchen am --.---.---- öffentlich behandelt und beschlossen.

In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt Jüchen den Bebauungsplan Nr. 074 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 074 wurde auf der Homepage der Stadt Jüchen am --.---.---- ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist dieser in Kraft getreten.

Der Bürgermeister:

Harald Zillikens

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

- hier nach Satzungsbeschluss Tabelle einfügen -

Anlage 2 Abwägung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB

- hier nach Satzungsbeschluss Tabelle einfügen -

Anlage 3 Abwägung Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- hier nach Satzungsbeschluss Tabelle einfügen -