



Inhaltsverzeichnis

Teil A: Allgemeiner Teil .....	2
1. Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....	2
2. Bestehendes Planungsrecht .....	2
2.1. Flächennutzungsplan .....	2
2.2. Bebauungsplan .....	5
3. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen .....	6
3.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW).....	6
3.2. Regionalplan .....	6
3.3. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss .....	6
4. Derzeitige Nutzung .....	7
5. Planungsanlass und Inhalt der Änderung.....	7
6. Prüfung von Alternativflächen .....	10
Teil B: Umweltbericht .....	12
Teil C: Auswirkungen der Planung .....	13
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	13
2. Gemeinbedarfseinrichtungen .....	13
3. Verkehr .....	13
4. Ver- und Entsorgung .....	13
4.1. Ver- und Entsorgung .....	13
4.2. Schmutzwasserbeseitigung .....	14
4.3. Niederschlagswasserbeseitigung .....	14
5. Natur, Landschaft und Umwelt .....	14
5.1. Immissionsschutz.....	14
5.2. Störfallschutz .....	15
5.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung .....	15
5.4. Artenschutz.....	15
5.5. Klimaschutz .....	16
6. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege .....	16
7. Wasserschutz / Grundwasser .....	18
8. Altlasten .....	18
9. Bodenschutz / Humose Böden / Tektonische Störzonen.....	18
10. Erdbebenzone .....	18
11. Bodenordnende Maßnahmen.....	18
12. Kosten und Finanzierung .....	19
Teil D: Rechtsgrundlagen.....	20

Der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jüchen wird gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung folgende Begründung beigegeben:

## **Teil A: Allgemeiner Teil**

### **1. Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Jüchener Ortsteils Otzenrath. Das Ortsteilzentrum Hochstraße in Hochneukirch ist rd. 750 m, das Stadtzentrum von Jüchen rd. 2,8 km entfernt. Der Bahnhof Jüchen-Hochneukirch liegt rd. 300 m in südöstlicher Richtung.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Hof- und Bahnstraße, in Teilen durch die in diesem Bereich vorhandenen Wohngrundstücke begrenzt. Die östliche Begrenzung bildet die bestehende Wegeparzelle zwischen Hof- und Dorf-/Poststraße (Flurstück 61), die südliche der parallel zur Bahntrasse Mönchengladbach – Köln verlaufenden Feldweg.

Der räumliche Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Grundstücke der Gemarkung Hochneukirch, Flur 38, Flurstücke 2, 754 und 865 mit einer Gesamtgröße von ca. 2,7 ha. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Übersichtsplan durch eine schwarz unterbrochene Umrandung gekennzeichnet.

### **2. Bestehendes Planungsrecht**

#### **2.1. Flächennutzungsplan**

Der Bereich der 23. Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen (wirksam seit 09.08.2001) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (siehe Abbildung 1). Die Darstellung entspricht der bisherigen Nutzung der Grundstücke als Ackerfläche.

Neben der Flächendarstellung sind für den Änderungsbereich zwei Wasserschutzzonen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen (zentral in Nord-Süd-Richtung verlaufend und jeweils als Zone W III b festgesetzt). Die südöstliche Wasserschutzzone dient der Trinkwassergewinnungsanlage Hoppbruch der NEW AG (ehemals Stadtwerke Mönchengladbach), die westliche temporär der Trinkwassergewinnungsanlage Hoppbruch.

Die unmittelbar bzw. weiter nördlich und westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücke sind entsprechend ihrer heutigen Nutzung und Charakteristik als „Gemischte Bauflächen“ bzw. „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Der östlich vom Plangebiet zwischen den Ortsteilen Otzenrath und Spenrath verlaufende Grünzug ist als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, darüber hinaus sind Teilbereiche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Friedhof“ belegt.

Die nordöstlich des Plangebiets verlaufende Hofstraße sowie die K19 (Poststraße und Hackhausen) im Süden sind aufgrund ihrer verkehrlichen Bedeutung für die Stadt Jüchen als „Sonstige

überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Die Bahnstraße sowie die bestehenden Wegestiche östlich bzw. westlich vom Plangebiet hingegen sind entsprechend ihrer ortsteilbezogenen bzw. untergeordneten Erschließungsfunktion Bestandteil der Bauflächen- bzw. Grünflächendarstellungen. Die Bahntrasse südlich des Änderungsbereiches ist als „Bahnanlage“ nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.



Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

### Landesplanerische Abstimmung

Die Stadt Jüchen hat mit Schreiben vom 22.02.2016 die landesplanerische Abstimmung gem. § 34 (1) LPlIG durchgeführt. Mit Schreiben vom 17.03.2016 wurde der Stadt Jüchen mitgeteilt, dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nur im Rahmen eines Flächentausches möglich sei. Als mögliche Tauschfläche eigne sich ein Teil der FNP-Reserve 14-Jü-RW02 (Jüchen-West, Teilabschnitt III) (siehe Abbildung 2).

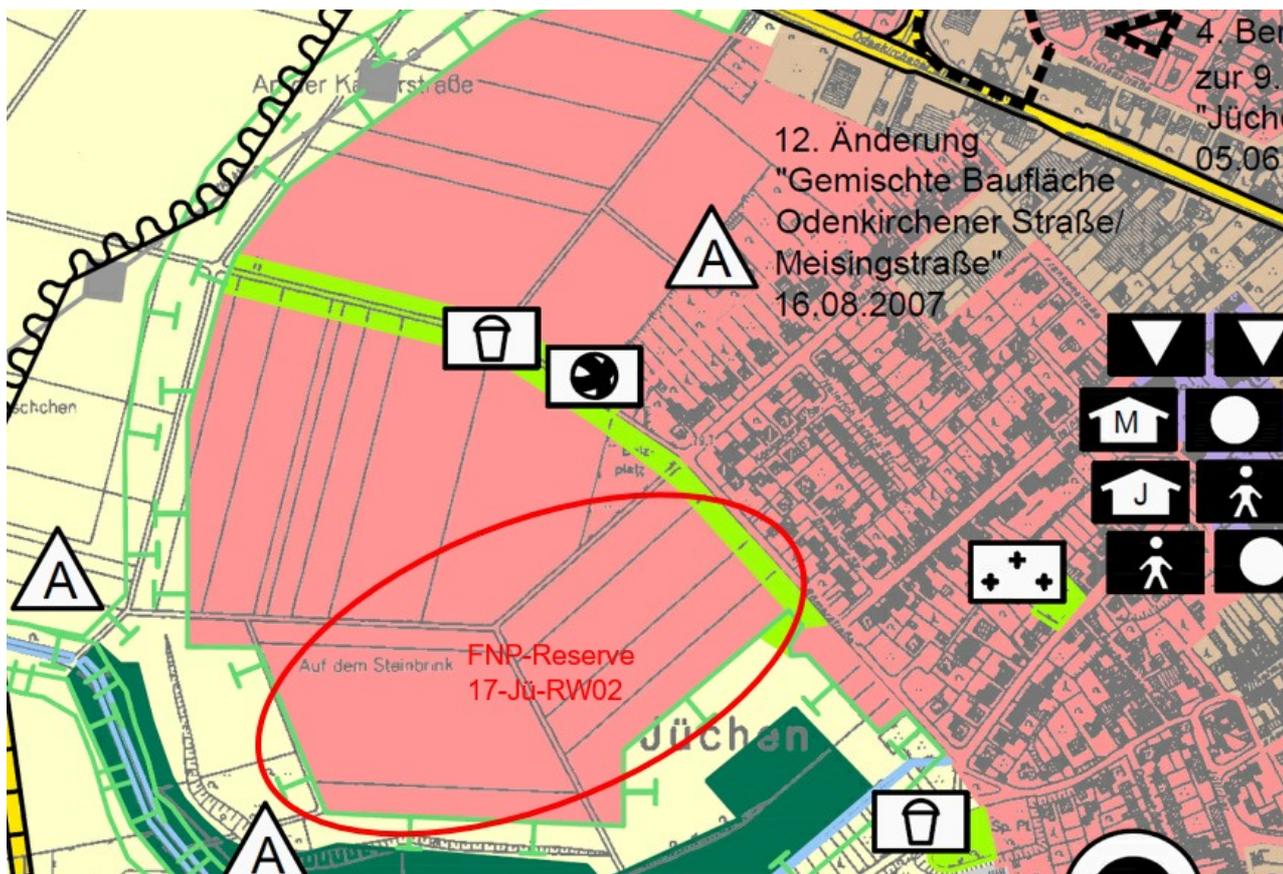


Abbildung 2: Mögliche Tauschfläche, Teil der FNP-Reserve 14-Jü-RW02 (Jüchen-West, Teilabschnitt III)

Die Stadt Jüchen hat in der Zwischenzeit einen Städtebaulichen Wettbewerb „Jüchen-West“ für den Bereich der Tauschfläche durchgeführt und abgeschlossen. Der Siegerentwurf bleibt deutlich hinter den Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans zurück (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3: Siegerentwurf, B.A.S. Kopperschmidt + Mozcala GmbH und RaumPlan Architekten Stadtplaner, Stand 2020

Die notwendige Bauleitplanung wird derzeit vorbereitet und in den kommenden Jahren durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird auch der Flächennutzungsplan für den Bereich Jüchen-West angepasst und die o.g. Tauschfläche von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert.

Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf kann das Verfahren der 23. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden und der erforderliche Flächentausch in einem nachgelagerten separaten Bauleitplanverfahren im Zusammenhang mit der Entwicklung von „Jüchen-West“ erfolgen.

## **2.2. Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Innenbereich und befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 041 „Umsiedlung Otzenrath / Spenrath“ mit Rechtskraft vom 29.09.1999. Dieser wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neu entstandenen Ortsteile Otzenrath und Spenrath zu schaffen, die infolge der Ortsumsiedlungen aufgrund der Tagebautwicklungen im Bereich Garzweiler erforderlich wurden.

Der Bereich der 23. Flächennutzungsplanänderung ist im benannten Bebauungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Im westlichen Teilbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung die Grenze des Wasserschutzgebietes. Die östlich der Grenze gelegenen Grundstücksflächen liegen innerhalb der Wasserschutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage „Hoppbruch“ der NEW AG (ehemals Stadtwerke Mönchengladbach), es gelten die Ge- und Verbote der Schutzzonenvordnung vom 09.11.1995 (erschieden im Amtsblatt Nr 44/1995).

Die nach Norden bzw. Westen anschließenden Wohnbereiche (außerhalb des Änderungsbereiches) sind entsprechend ihrer Nutzung und Charakteristik als Misch-, Dorf- oder Allgemeine Wohngebiete MD/MI/WA festgesetzt. Die Grundflächenzahl variiert zwischen 0,4 und 0,6, die Geschossflächenzahl zwischen 0,6 und 1,2. Für sämtliche Baugebiete im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, die maximal zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe beträgt i.d.R. 6,0 m bzw. 10,0 m. im westlich angrenzende Mischgebiet 7,50 m bzw. 12,0 m.

Die nördlich des Änderungsbereiches verlaufende Bahn- und Hofstraße sowie die K19 (Poststraße und Hackhause) und die Wegeverbindung parallel zur Bahntrasse im Süden (inkl. der Böschungskörper) sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die östlich und westlich vom Plangebiet gelegenen Wegeparzellen sind aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung Bestandteil der festgesetzten Landwirtschaftsflächen.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug nordöstlich und südöstlich des Plangebiets ist als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, i. V. m. der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Darüber hinaus dient der Grünzug als Ausgleichsfläche „Schleider Grund“ (A 3).

### **3. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen**

#### **3.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)**

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein- Westfalen (LEP NRW) mit Rechtskraft vom 06. August 2019 ist die Stadt Jüchen als Grundzentrum dargestellt, der Bereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans als Freiraum. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich als Gebiet für den Schutz des Wassers festgelegt.

Auch wenn der LEP NRW das Plangebiet als Freiraum darstellt, ist eine (bedarfsgerechte) Siedlungsentwicklung möglich, sofern diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließt und ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird (vgl. hierzu Begründung zum LEP NRW, Ziele und Grundsätze, Ziel 2-3 und 2-4, S. 23 f.).

Mit vorliegender Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Arrondierung von Jüchen-Otzenrath nach Süden geschaffen werden, um somit die bestehenden Wohnraumbedarfe decken zu können.

Über die umlaufenden Verkehrsflächen und den unmittelbar südöstlich vom Plangebiet gelegenen Bahnhof Hochneukirch ist der Änderungsbereich sehr gut an das öffentliche Straßen- und Schienennetz angebunden. Darüber hinaus ist auch die Ver- und Entsorgung über das bestehende Leitungs- und Kanalnetz im Grundsatz sichergestellt. Über die Nähe zum Ortskern von Otzenrath und zum Ortsteilzentrum Hochstraße in Hochneukirch besteht ein angemessenes Infrastrukturangebot zur Grundversorgung.

Vor dem beschriebenen Hintergrund wird mit Umsetzung der 23. Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung somit entsprochen.

#### **3.2. Regionalplan**

Im derzeit wirksamen Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Südlich des Plangebiets (außerhalb des Änderungsbereiches) verläuft die bestehende Bahntrasse, entsprechend ihrer Bedeutung als „Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen“ mit der Unterkategorie „Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ dargestellt.

In den bestehenden Darstellungen entspricht die 23. Flächennutzungsplanänderung den Grundsätzen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und ist aus den Zielen der Raumordnung entwickelt. Dies wurde auch durch die landesplanerische Abstimmung gem. § 34 (1) LPIG mit Schreiben vom 17.03.2016 bestätigt (s.a. Kapitel 2.1).

#### **3.3. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss**

Für den Bereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans werden im derzeit gültigen Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt V - Korschenbroich / Jüchen vom 23.08.2009 keine Festsetzungen getroffen, dem Plangebiet wird jedoch das Entwicklungsziel „Anreicherung einer überwiegend ackerbaulich genutzten Landschaft ohne natürliche oder naturnahe Elemente“ zuge-

wiesen. Naturschutzfachliche Schutzgebiete, geschützte Biotop, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder schutzwürdige Biotop des Biotopkatasters NRW werden von der Flächennutzungsplanänderung demnach nicht berührt.

Vor dem Hintergrund der neuen Zielsetzungen für das Plangebiet wird der Landschaftsplan entsprechend angepasst.

#### **4. Derzeitige Nutzung**

Die Flächen im Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung werden aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet und sind komplett unbebaut (siehe Abbildung 4).



Abbildung 4: Aktuelles Luftbild (Quelle: Tim-Online)

#### **5. Planungsanlass und Inhalt der Änderung**

Vor dem Hintergrund der nach wie vor bestehenden Nachfrage an Wohnraum beabsichtigt die Stadt Jüchen in Zusammenarbeit mit der RWE Power AG die bauliche Weiterentwicklung und Arrondierung von Otzenrath im unmittelbar südlichen Anschluss an den bestehenden Ortsteil.

Zur Umsetzung der formulierten Entwicklungsziele wurde durch die RWE Power AG im Jahr 2019 das Planungsbüro stadtraum Architektengruppe aus Düsseldorf mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für die benannten Flächen beauftragt. Das nunmehr vorliegende und mit der Stadt Jüchen abgestimmte Konzept (siehe Abbildung 5) sieht für die rd. 2,7 ha große, topogra-

phisch sehr bewegte Fläche (Ost-West-Gefälle mit bis zu rd. 6 m) die Errichtung einer Ressourcenschutzsiedlung mit rd. 100 Wohneinheiten vor. Die Bebauung orientiert sich dabei sowohl in ihrer Körnung als auch in den Geschossigkeiten an den umgebenden Bestandsstrukturen.

So soll ein Großteil der neuen Wohngebäude als freistehende und maximal II-geschossige Einfamilien- oder zusammenhängende Kettenhäuser entstehen. Lediglich zur Hof- und Bahnstraße sowie zum öffentlichen Grünzug im Osten ist eine straßenbegleitende bzw. zeilenförmige III-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geplant, die sich jedoch insbesondere im Bereich der Bahnstraße durch ihre Kleinmaßstäblichkeit in die Umgebung einfügt.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (stadtraum Architektengruppe Düsseldorf, Stand Januar 2021)

Innerhalb des städtebaulichen Konzeptes kommt den Kettenhäusern im Süden zur Bahntrasse eine besondere Bedeutung zu. So soll die geschlossene und durchgehend II-geschossige Bebauungsstruktur den erforderlichen Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohngrundstücke sicherstellen. Die Kettenhäuser selbst orientieren sich sowohl grundrisslich als auch mit ihren Freibereichen zur lärmabgewandten Hofseite im Nordosten, so dass trotz der Nähe zur Bahn attraktive Wohn- und Aufenthaltsqualitäten angeboten werden können. Im Inneren des neuen Wohnquartiers gruppieren sich die hier vorgesehenen Einfamilien- und Kettenhäuser im Wesentlichen um zwei Wohnhöfe. Neben der ursächlichen Erschließungsfunktion fungieren diese gleichzeitig als Treffpunkt für die zukünftigen Bewohner.

Die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz wird über eine neue Ringerschließung, an die auch die Wohnhöfe angelagert sind, gesichert. Im Osten mündet die Ringstraße an die Hof-, im Westen an die Bahnstraße. Die fußläufige Erschließung ist über die begleitenden Gehwege zur Ringstraße gewährleistet. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen, bei den Einzel- und Kettenhäusern in Form von Carports, Garagen oder Stellplätzen innerhalb der Gebäude, im Bereich der Mehrfamilienhäuser vorrangig über Tiefgaragen. Darüber hinaus kann entlang der Ringerschließung eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen angeboten werden.

Im Hinblick auf den öffentlichen Freiraum wird das neue Wohnquartier durch einen zentral gelegenen Grünanger (nördlich der Ringerschließung) geprägt. Dieser nimmt sowohl Wege- als auch attraktive Aufenthalts- und Spielflächen auf.

Die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ist innerhalb der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (siehe Kapitel 2.1) sowie der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 041 „Umsiedlung Otzenrath / Spennrath“ (siehe Kapitel 2.2) nicht möglich, so dass sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans Nr. 041 erforderlich ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als 23. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnbaufläche Otzenrath-Süd“ im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wurde Ende 2021 eingeleitet. Beide Planverfahren werden als Vollverfahren mit einer vollständigen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, so dass die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes umfassend und abschließend abgewogen werden können.

Das Verfahren zur 23. Flächennutzungsplanänderung wurde am 25.03.2021 durch den Rat der Stadt Jüchen eingeleitet, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand im Frühjahr 2021 in Form einer öffentlichen Auslegung statt.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Arrondierung von Otzenrath durch ein neues Wohngebiet zu schaffen. Durch die vorliegende 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Darstellung zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 BauGB wie folgt geändert:

- Die dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ werden künftig in eine Darstellung als „Wohnbauflächen“ geändert.

Mit der getroffenen Darstellungsänderung werden die formulierten Entwicklungsziele für das Plangebiet planungsrechtlich vorbereitet. Die innerhalb des Änderungsbereiches getroffenen Festsetzungen von Wasserschutz-zonen (siehe Kapitel 2.1) bleiben auch nach Umsetzung der geplanten Nutzungsänderung weiterhin bestehen.

Die differenzierte bestehende Darstellung der angrenzenden Verkehrsflächen (Bahn- und Hofstraße, siehe Kapitel 2.1) bleibt ebenfalls unverändert erhalten. Die planbedingten Auswirkungen der angestrebten Wohnbauflächenentwicklung auf die Verkehrssituation werden im Rahmen einer

verkehrstechnischen Untersuchung im anschließenden Bebauungsplanverfahren ermittelt und bewertet. Unabhängig von der tatsächlichen späteren gutachterlichen Einschätzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Entwicklungsziele für den Standort zu erwarten.

Mit Blick auf die Nähe des Änderungsbereiches zur südlich verlaufenden Bahntrasse waren deren Auswirkungen auf die zukünftige Lärmsituation und die grundsätzliche Umsetzbarkeit der geplanten Wohnbebauung bereits frühzeitig zu ermitteln. Hierzu wurde im Sinne einer Machbarkeitsprüfung im Jahr 2016 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro ACCON Köln GmbH erstellt. Im Ergebnis sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet insbesondere gegenüber Schienenverkehrslärm Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die in Form von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen beizubringen (u.a. die Erhöhung der bereits über den BP Nr. 041 festgesetzten Lärmschutzwand um 2,0 m, die Errichtung einer geschlossenen, lärmabschirmenden Bebauung zur Bahntrasse, Grundrissorganisation und Vorgaben zum baulichen Schallschutz an die Außenbauteile).

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept werden die gutachterlichen Ergebnisse zum aktiven Schallschutz bereits voll umfänglich berücksichtigt. Über die beispielhaft entwickelten Grundrisslösungen für die südlichen Kettenhäuser können darüber hinaus auch die passiven Lärmschutzanforderungen umgesetzt werden, so dass die tatsächliche Realisierung der angestrebten Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist. Die weitergehende Konkretisierung der Lärmschutzmaßnahmen mit Festsetzung planungsrechtlicher Vorgaben für die spätere Bauausführung erfolgt auf der Ebene des anschließenden Bebauungsplanverfahrens. Insgesamt kann den Belangen zum Immissionschutz entsprochen werden.

## **6. Prüfung von Alternativflächen**

Der Bereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jüchen umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Bahn- und Hofstraße im Norden und Bahntrasse im Süden. Die angrenzenden Bereiche werden vorrangig durch Wohnnutzungen charakterisiert, so dass der Änderungsbereich innerhalb des heutigen Siedlungsgefüges funktional eher „unpassend“ genutzt erscheint.

Mit Umsetzung der Entwicklungsziele beabsichtigt die Stadt Jüchen nun die Arrondierung des Siedlungsbereiches nach Süden, gleichzeitig soll der heutigen Ackerfläche eine angemessene Nachnutzung entsprechend der umliegenden Bestandsstrukturen zugeführt werden. Über die vorliegende Planung wird die bestehende Wohnbebauung, die bisher insbesondere im Kreuzungsbereich Bahnstraße/Hofstraße städtebaulich unvollständig und isoliert wirkt, maßstäblich ergänzt und fortgeführt. Darüber hinaus erhält Otzenrath nach Süden/Südosten einen klar ablesbaren Abschluss und einen räumlich eindeutig definierten Eingang zum Ortsteil.

Das Plangebiet weist bereits heute eine Vielzahl an Standortvorteilen auf. So ist der Bereich über die angrenzende Bahn- und Hofstraße sowie den Bahnhof Hochneukirch optimal an das öffentliche Straßen- und Schienennetz angebunden. Mit dem unmittelbar östlich gelegenen Grünzug befindet

sich zudem ein attraktiver Freiraum in direkter Nähe zum Plangebiet. Darüber hinaus sind auch die Ortsteilzentren von Otzenrath und Hochneukirch mit ihren Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen in nur geringer Entfernung erreichbar, so dass sich der Änderungsbereich insgesamt als attraktiver Wohnstandort für die zukünftigen Bewohner darstellt.

Die Ansiedlungen neuer Wohnbauflächen wäre grundsätzlich auch auf anderen Grundstücksflächen innerhalb des Stadtgebietes von Jüchen möglich. Vor dem Hintergrund der formulierten Entwicklungsziele für das Plangebiet (hier insbesondere die angestrebte Arrondierung des Siedlungsbereiches nach Süden), der beschriebenen Standortvorteile und der Vereinbarkeit der Planung gegenüber den vorhandenen Strukturen im Umfeld ist die Umsetzung der Planung auf alternativen Entwicklungsflächen nicht sinnvoll und wird daher nicht weiterverfolgt.

## **Teil B: Umweltbericht**

Für das Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

Die vorliegenden Informationen zum Umweltzustand und die abzuarbeitenden Umweltaspekte werden in einem separaten, dieser Begründung beiliegenden Umweltbericht dargestellt.

## **Teil C: Auswirkungen der Planung**

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen einer Flächennutzungsplanänderung in der Begründung darzustellen. Im Teil C der Begründung werden diese zusammengestellt.

### **1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Der Bereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (siehe auch Teil A, Kapitel 2.2). Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht eine vollständige Überplanung der heutigen Ackerfläche zugunsten eines neuen Wohngebiets vor.

### **2. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Arrondierung von Otzenrath durch ein neues Wohngebiet geschaffen (siehe Teil A, Kapitel 5). Auswirkungen auf bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht ausgelöst.

### **3. Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Hof- und Bahnstraße gegeben, die innere Erschließung erfolgt über die neu errichtete Ringstraße. Für den ruhenden Verkehr werden Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücksflächen errichtet, darüber hinaus werden im Bereich der Ringerschließung auch Besucherstellplätzen angeboten (siehe Teil A, Kapitel 5).

Die planbedingten Auswirkungen auf die Sicherheit und Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet..

Es wurde die Wirkungen der durch das Plangebiet erzeugten Kfz-Verkehre auf den Verkehrsablauf an den wesentlichen Knotenpunkten im Straßennetz ermittelt und bewertet. Es wurde nachgewiesen, dass mit den zusätzlichen Kfz-Verkehren der geplanten Entwicklung an den Knotenpunkten weiterhin eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität erreicht wird. Auf Grundlage der Ergebnisse bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Bebauung mit insgesamt 101 Wohneinheiten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann leistungsfähig und verträglich abgewickelt werden.

### **4. Ver- und Entsorgung**

#### **4.1. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser und Telekommunikation ist nach derzeitigem Kenntnisstand über das bestehende Leitungsnetz innerhalb der angrenzenden Straßenflächen im Grundsatz sichergestellt. Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist über die Anfahrbarkeit der zukünftigen Privatgrundstücke (über die bestehende Hof- und Bahnstraße sowie die neue Ringstraße und Erschließungshöfe) gewährleistet.

Weitergehende Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

#### **4.2. Schmutzwasserbeseitigung**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll voraussichtlich über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen. Die weitergehende Konkretisierung und Abstimmung der Belange zur Schmutzwasserbeseitigung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **4.3. Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von nach dem 01.01.1996 erstmals bebauten Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aussagen zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwasser werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

### **5. Natur, Landschaft und Umwelt**

#### **5.1. Immissionsschutz**

Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der geplanten Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zur südlich verlaufenden Bahntrasse wurde über die vorliegende schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2016 bestätigt (unter Berücksichtigung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen), so dass den Belangen zum Immissionsschutz im Grundsatz entsprochen werden kann (siehe auch Teil A, Kapitel 5).

Im Rahmen des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand Juli 2021). Es wurde geprüft, welche Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind, da diese Flächen durch den Schienenverkehr sowie den Straßenverkehrslärm vorbelastet sind.

Unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes wurden Beurteilungspegel durch die Summe der Verkehrsgeräusche von bis zu 67 dB(A) tags und 69 dB(A) nachts ermittelt. Dabei sind die hochbelasteten Bereiche in direkter Nähe zur Bahnlinie zu finden. Hieraus ergeben sich, für das gesamte Gebiet betrachtet, Anforderungen an den baulichen Schallschutz bis hinauf zum Lärmpegelbereich IV. Entlang der Hofstraße sind maximal die Anforderungen des LPB IV zu erfüllen.

Da innerhalb des gesamten Planbereiches nachts Beurteilungspegel oberhalb von 40 dB(A) ermittelt werden, sind in Schlaf- und Kinderzimmern Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 /13/ anzustrebende Belüftung sicherzustellen.

Durch das Konzept aus teilweise eingeschossigen Gebäuden mit aufgesetzter Schallschutzwand zwischen den zweigeschossigen Baukörpern wird erreicht, dass vor Wohnraumfenstern keine Beurteilungspegel oberhalb von 60 dB(A) in der Nacht vorliegen werden. Auf eine Erhöhung der Schallschutzwand kann daher bei Umsetzung dieses Konzeptes verzichtet werden.

An insgesamt drei Gebäuden der Kettenhäuser sind im 1.OG die Anforderungen des Lärmpegelbereiches VI zu erfüllen. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt hier maximal  $L_a = 77$  dB(A). An fünf weiteren Gebäuden der Kettenhäuser sind an den bahnseitigen Fassaden bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von 71 bis 75 dB(A) die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich V zu erfüllen. Überwiegend ergeben sich jedoch abgewandt von der Bahn ruhige Bereiche, in denen die Orientierungswerte in den Außenwohnbereichen durchweg eingehalten werden. Lediglich an den dreigeschossigen Gebäuden an der Hofstraße werden die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Insgesamt wurde nachgewiesen, dass das Bauvorhaben umsetzbar ist, soweit die entsprechenden Vorgaben an den aktiven und passive Schallschutz eingehalten werden.

## **5.2. Störfallschutz**

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

## **5.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 041 „Umsiedlung Otzenrath / Spenrath“).

## **5.4. Artenschutz**

Mit Umsetzung der angestrebten Entwicklungsziele zur Schaffung eines neuen Wohnquartiers ist eine vollständige Überplanung einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche verbunden. Da hiermit Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist nicht auszuschließen, dass dadurch Arten betroffen sind, die dem besonderen Artenschutzrecht und somit den Vorgaben des § 44 BNatSchG unterliegen. Vor diesem Hintergrund wurden im Jahr 2019 Erhebungen unterschiedlicher Artengruppen durchgeführt. Auf Grundlage dieser faunistischen Erfassungen wurde die vorliegende Artenschutzprüfung, Stufe II (ASP II) erstellt (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Köln, Februar 2021).

Aufgrund des im Plangebiet und in seinem Umfeld vorhandenen Lebensraumpotenzials wurden Erhebungen der Avifauna und Fledermäuse sowie der Haselmaus durchgeführt. Im Rahmen einer Querschnittserhebung wurden Vorkommen von Amphibien und Reptilien untersucht. Für artenschutzrechtlich relevante Arten weiterer Tiergruppen oder Pflanzen kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der faunistischen Kartierungen konnten 32 Vogelarten, darunter 5 als planungsrelevant einzustufende Arten, festgestellt werden. Mit Nachtigall, Saatkrähe und Waldohreule wurden 3 planungsrelevante Arten als Brutvögel, d.h. mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Die Brutstandorte bzw. Revierzentren lagen allerdings nicht im Plangebiet, sondern in der Umgebung. Weiterhin brüteten verschiedene häufige, nicht als planungsrelevant einzustufende Arten im Untersuchungsgebiet, allerdings keine mit Revierzentren innerhalb des Plangebietes. Weitere Vogelarten traten als Nahrungsgäste, Durchzügler oder Überflieger auf.

Im Rahmen der Fledermauserfassung konnte ausschließlich die Zwergfledermaus festgestellt werden. Nachweise jagender Tiere sowie von Individuen im Transferflug erfolgten überwiegend im nordöstlichen Untersuchungsraum, an der Hofstraße und an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes. Über der freien Ackerfläche des Vorhabenbereichs wurden keine Zwergfledermäuse nachgewiesen. Den Fledermäusen stehen im Umfeld des Untersuchungsraums potenzielle Quartiere in Form von Wohngebäuden zur Verfügung. Im Untersuchungsraum wurde nur ein potenzielles Quartier festgestellt, und zwar ein Spaltenbaum im Gehölzbestand an den Gleisanlagen außerhalb des Plangebietes.

Zum Schutz von Vogelarten werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgegeben, die den Zeitraum für Fäll-, Rodungs- und Räummaßnahmen sowie die Vermeidung von über das Plangebiet hinausgehenden baubedingten Eingriffen betreffen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für artenschutzrechtlich relevante Arten ausgelöst werden. Die benannten Maßnahmen werden als Hinweise in die anschließende 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 041 „Umsiedlung Otzenrath / Spenrath“ aufgenommen.

Weitergehende Aussagen zu den Untersuchungsgrundlagen, zur Methodik und zu den Untersuchungsergebnissen sind der ASP II zu entnehmen.

## **5.5. Klimaschutz**

Die Belange des Klimaschutzes werden im weiteren Verfahren in Teil B - Umweltbericht dargestellt. Wesentliche Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## **6. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege**

In Abstimmung mit dem LVR und den zuständigen Fachämtern und -behörden bei der Stadt Jüchen wurde eine „Archäologische Sachverhaltsermittlung“ durchgeführt. (ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH, Abschlussbericht BV Jüchen, Ressourcensiedlung Otzenrath – Süd, OV 2021/1080, Köln 31.01.2022)

Archäologisch relevante Bodenverfärbungen und Befunde wurden in den westlichen Teilen der Planungsfläche angetroffen. Dabei handelt es sich um Baumwürfe und um grubenartige, dunkel verfärbte Eintiefungen (Off-site Befunde) des Alt- oder Mitteleneolithikum. Im Westen der Planfläche

lassen Ausgrabungen (Pfostengruben und sonstige Eingrabungen) auf eine mutmaßlich neuzeitliche Zeitstellung schließen. Abschnitte eines neuzeitlichen Wegs kamen außerdem zutage. Die Lage und die Ausrichtung der Trasse spricht für einen Zusammenhang mit der seit der Preußischen Neuaufnahme kartierten Wegführung.

2022 wurde eine vertiefende Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit der Sachverhaltsermittlung im Westen der Planfläche Hinweise auf eine Besiedlung und Nutzung seit der Urgeschichte dokumentiert wurden. Archäologische Befunde liegen in lockerer Streuung vor. Von Seiten des LVR bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Überplanung mit einem Wohngebiet.



Abbildung 6: Konfliktbereich, Darstellung LVR, Abteilung Denkmalschutz/Praktische Bodendenkmalpflege

Es ist davon auszugehen, dass bei Erdeingriffen weitere archäologische Befunde wie z.B. Gruben, Pfostengruben oder Siedlungsschichten angetroffen werden können. Geplante Erdeingriffe innerhalb des Konfliktbereichs (siehe zeichnerische Darstellung oben, blaue Markierung) sind bei der baulichen Umsetzung der Planung durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Rechtliche Regelungen zum Umgang mit Erdeingriffen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 041 „Umsiedlung Otzenrath / Spenrath“ als Festsetzungen oder Hinweise getroffen. Ferner soll auf die unverzügliche Meldepflicht gemäß § 15 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besonders hingewiesen werden.

## **7. Wasserschutz / Grundwasser**

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage „Hoppbruch“ der NEW AG, es gelten die Ge- und Verbote der Schutzzonenverordnung vom 09.11.1995 (siehe auch Kapitel 2.2).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebaus Garzweiler. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs auch noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen können sich die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen.

## **8. Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet.

## **9. Bodenschutz / Humose Böden / Tektonische Störzonen**

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

So soll nach § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Die Böden sind gleichfalls vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen. Zielsetzung ist die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan bedarf noch einer konkreten Umsetzung durch einen Bebauungsplan. Er schafft kein verbindliches Bodennutzungsrecht. Je nach Erfordernis werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Hinweise im Bebauungsplan (z.B. Kennzeichnung der humosen Böden, Hinweis auf tektonische Störzonen) aufgenommen.

## **10. Erdbebenzone**

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

## **11. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **12. Kosten und Finanzierung**

Durch die 23. Flächennutzungsplanänderung werden vorbereitend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebiets geschaffen. Kosten fallen u.a. für die erforderlichen Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung, die Durchführung der Planverfahren und die Errichtung der Verkehrsflächen und Infrastruktur an.

Ein Teil der entstehenden Kosten wird durch den Vorhabenträger übernommen.

## **Teil D: 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

Jüchen, den

Der Bürgermeister:

Harald Zillikens

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

- hier Tabelle einfügen-

**Anlage 2 Abwägung Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

- hier Tabelle einfügen –

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

- hier Tabelle einfügen –