



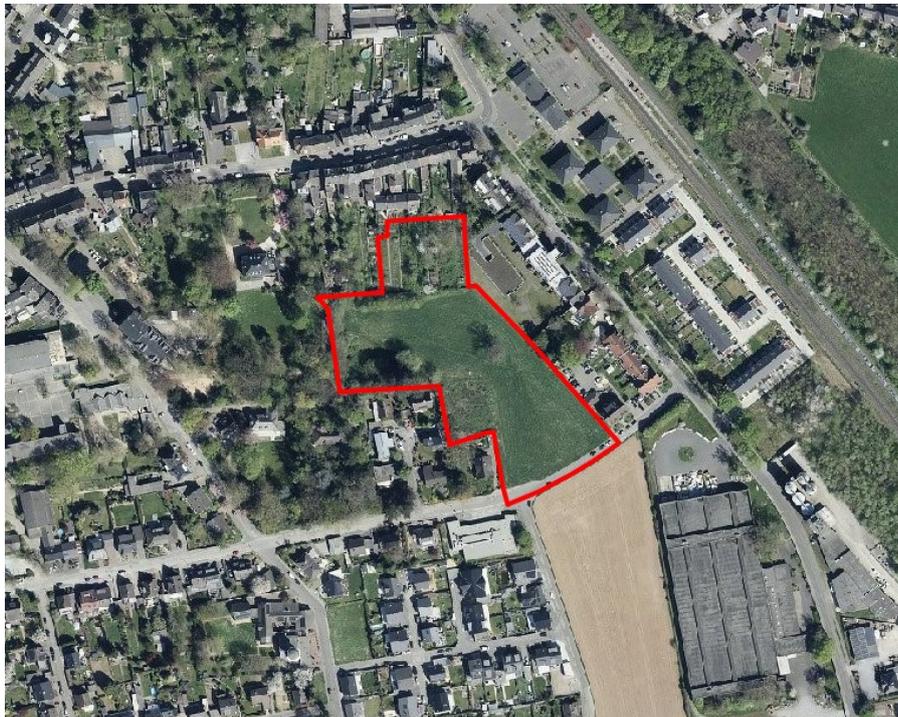
## **B E G R Ü N D U N G**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 070  
„Zwischen Schmölderpark und Gartenstraße“**

**im Ortsteil Hochneukirch**

**Verfahrensstand: erneute Öffentlichkeitsbeteiligung § 3.2 BauGB**



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A: Allgemeiner Teil</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufstellung</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>7</b>
5.1. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) .....	7
5.2. Landesentwicklungsplan (LEP NRW).....	8
5.3. Regionalplan Düsseldorf (RPD) .....	8
5.4. Flächennutzungsplan .....	9
5.5. Aktuelles Planrecht .....	10
5.6. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss .....	10
5.7. Innenentwicklung / Alternativenprüfung.....	10
5.8. Sonstige städtebauliche Planungen und Konzepte .....	11
<b>6. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
7.1.1. Art der baulichen Nutzung .....	12
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung .....	12
7.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
7.1.4. Bauweise .....	14
7.1.5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ..	14
7.1.6. Garagen, Carports und Stellplätze .....	17
7.1.7. Nebenanlagen.....	17
7.1.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	17
7.1.9. Vorgartenbereiche (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) und private Hausgärten.....	18
7.1.10. Verkehrsflächen.....	19
7.1.11. Öffentliche Grünflächen .....	19
7.1.12. Pflanzbindung.....	20
7.1.13. Sammelstelle für Abfallbehälter .....	20
7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	20
7.2.1. Äußere Gestaltung von Doppelhaushälften .....	20
7.2.2. Dachform .....	20
7.2.3. Dacheindeckung und Dachbegrünung .....	20
7.2.4. Dachaufbauten.....	21
7.2.5. Fassadenmaterialien .....	21
7.2.6. Garagen, Carports und Stellplätze .....	21

7.2.7. Einfriedungen.....	22
<b>8. Hinweise .....</b>	<b>23</b>
8.1. Artenschutzrechtlicher Hinweis .....	23
8.2. Bodenschutz .....	23
8.3. Kampfmittel.....	23
8.4. Bodendenkmäler.....	24
8.5. Einbruchschutz .....	24
8.6. Tagebaubedingte Staub- und Geräuschemissionen.....	24
<b>9. Kennzeichnungen .....</b>	<b>24</b>
9.1. Grundwasser .....	24
9.2. Wasserschutzgebiet.....	25
9.3. Erdbebengefährdung .....	25
9.4. Immissionsschutz - Gewerbliche Vorbelastung .....	25
<b>Teil B: Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>26</b>
<b>1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....</b>	<b>26</b>
<b>2. Gemeinbedarfseinrichtungen.....</b>	<b>26</b>
<b>3. Verkehr .....</b>	<b>26</b>
<b>4. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>26</b>
4.1. Versorgung .....	26
4.2. Abfallentsorgung .....	26
4.3. Schmutzwasserbeseitigung .....	27
4.4. Niederschlagswasserbeseitigung.....	27
4.5. Löschwasserversorgung .....	28
<b>5. Natur, Landschaft und Umwelt.....</b>	<b>28</b>
5.1. Immissionsschutz.....	28
5.2. Störfallschutz .....	29
5.3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung .....	29
5.4. Artenschutz.....	29
5.5. Klimaschutz .....	32
<b>6. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege .....</b>	<b>33</b>
<b>7. Wasserschutz / Grundwasser .....</b>	<b>33</b>
7.1. Wasserschutzgebiet.....	33
7.2. Sümpfungmaßnahmen.....	33
7.3. Oberflächengewässer .....	33
7.4. Hochwasserrisiko.....	33
7.5. Starkregenereignisse .....	34
7.6. Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse.....	36
7.7. Böden mit hohem Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen .....	37
<b>8. Altlasten.....</b>	<b>37</b>

---

<b>9. Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>37</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>38</b>
<b>11. Flächenbilanz .....</b>	<b>38</b>
<b>Teil C: Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>39</b>
<b>Anlage 1 Abwägung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b>	<b>44</b>
<b>Anlage 2 Abwägung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB .....</b>	<b>45</b>
<b>Anlage 3 Abwägung der erneuten Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....</b>	<b>46</b>
<b>Anlage 4 Abwägung der erneuten Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB.....</b>	<b>47</b>
<b>Anlage 5 Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....</b>	<b>48</b>
<b>Anlage 6 Abwägung Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>49</b>

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit 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 km<sup>2</sup>. Mit ca. 23.700 Einwohnern – aufgeteilt auf 27 Ortsteile – und einer Bevölkerungsdichte von ca. 330 Einwohnern je km<sup>2</sup> 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.

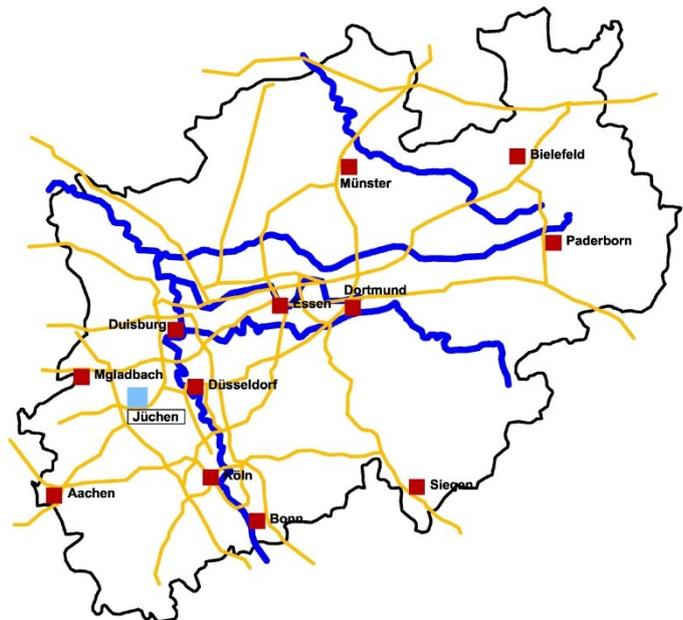


Abbildung 1: Lage Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 070 liegt im Osten der Ortschaft Hochneukirch. Er wird im Norden durch die Bebauung der Bahnhofstraße und im Süden durch die Gartenstraße, im Westen durch den Schmölderpark und im Osten durch die Bebauung der Peter-Busch-Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (7) BauGB mit einer schwarz unterbrochenen Umrandung dargestellt, hat eine Größe von ca. 16.998 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Hochneukirch, Flur 5, Flurstücke 118 (teilw.), 179, 341 (teilw.), 396, 397 und Gemarkung Hochneukirch, Flur 23 Flurstücke 117, 124 (teilw.), 125 (teilw.), 126 (teilw.), 127 (teilw.), 128 (teilw.), 321, 324, 357.

## 2. Ausgangssituation

Das Plangebiet wird heute hauptsächlich als Grünfläche und Nutzgärten genutzt. In den Randbereichen sowie den Gartenflächen befinden sich dichtere Grünstrukturen und Baumbestand. Im Zentrum der Wiesenfläche befindet sich eine große Kastanie, welche zum Erhalt festgesetzt und in das städtebauliche Konzept für das Plangebiet integriert wird.

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Eine Bebauung des gesamten Planbereichs ist derzeit nicht möglich.



Abbildung 2: Luftbild des Planbereichs

## 3. Anlass, Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

### Anlass:

Bei dem Gebiet zwischen dem Schmölderpark und der Gartenstraße handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Grünfläche sowie die rückliegenden Gartenflächen der Grundstücke an der Bahnhofstraße. Aufgrund der günstigen Lage in der Nähe zum Bahnhofsteckpunkt Hochneukirch an der Strecke Mönchengladbach-Köln ist der Bereich für eine innerstädtische Nachverdichtung und Entwicklung von Wohnbauflächen besonders geeignet. Durch das geplante Vorhaben kann der Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet Rechnung getragen werden.

### 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 besteht, da eine Bebauung des Gebietes zwischen Schmölderpark und Gartenstraße planungsrechtlich derzeit nicht möglich ist.

### Ziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 070 ist es, eine Grünfläche sowie Gartenflächen entlang der Bahnhofstraße zukünftig als Wohnbaufläche festzusetzen und sie einer städtebaulich geordneten Wohnbebauung zuzuführen. Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen

Bebauungen an der Bahnhofstraße, Peter-Busch-Straße und Gartenstraße miteinander verknüpft.

## **4. Verfahren**

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

- Es handelt sich um ein Vorhaben, das der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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. § 1 a BauGB.

## **5. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen**

### **5.1. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)**

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH).

Die Inhalte des BRPH sind Erfordernisse der Raumordnung und damit entsprechend § 4 ROG u.a. bei der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden hier nur die einschlägigen Ziele und Grundsätze genannt. Die vorliegende Bauleitplanung ist jedoch auch mit den nicht explizit aufgeführten Zielen und Grundsätzen des BRPH vereinbar.

#### Ziel I.1.1 BRPH: Risikoprüfung

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

#### Ziel I.2.1 BRPH: Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

#### Ziel II.1.3 BRPH: Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen erhalten

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei

öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

- a. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
- b. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 070 sind die Ziele und Grundsätze des BRPH nicht beeinträchtigt (siehe Teil B, Kapitel 7.4 - 7.7).

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

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

Am 17.04.2018 wurde die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen, um mehr Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Das Landeskabinett hat den entsprechenden Entwurf am 19.02.2019 beschlossen. Der Landtag 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 nicht berührt bzw. beachtet.

## **5.3. 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.

Mittlerweile wird das Verfahren zur 10. Änderung des Regionalplans durchgeführt. Die vorliegende Änderung betrifft das Plangebiet jedoch nicht.

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

Die überörtlichen Ziele werden beachtet und Grundsätze berücksichtigt.

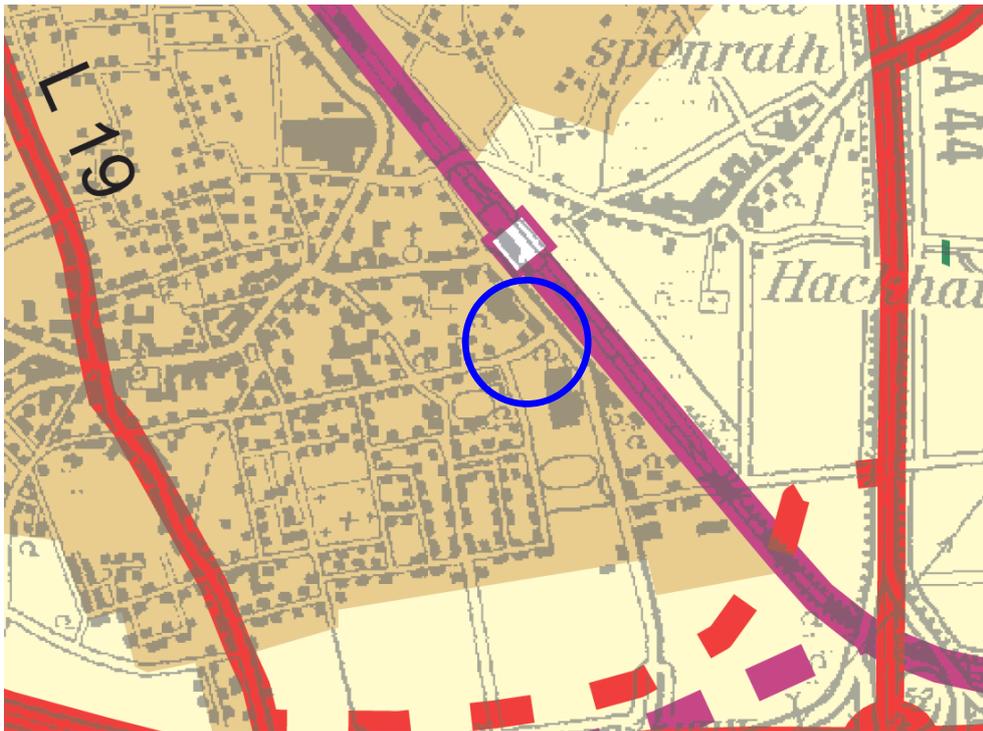


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf

#### 5.4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende Planung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vor, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

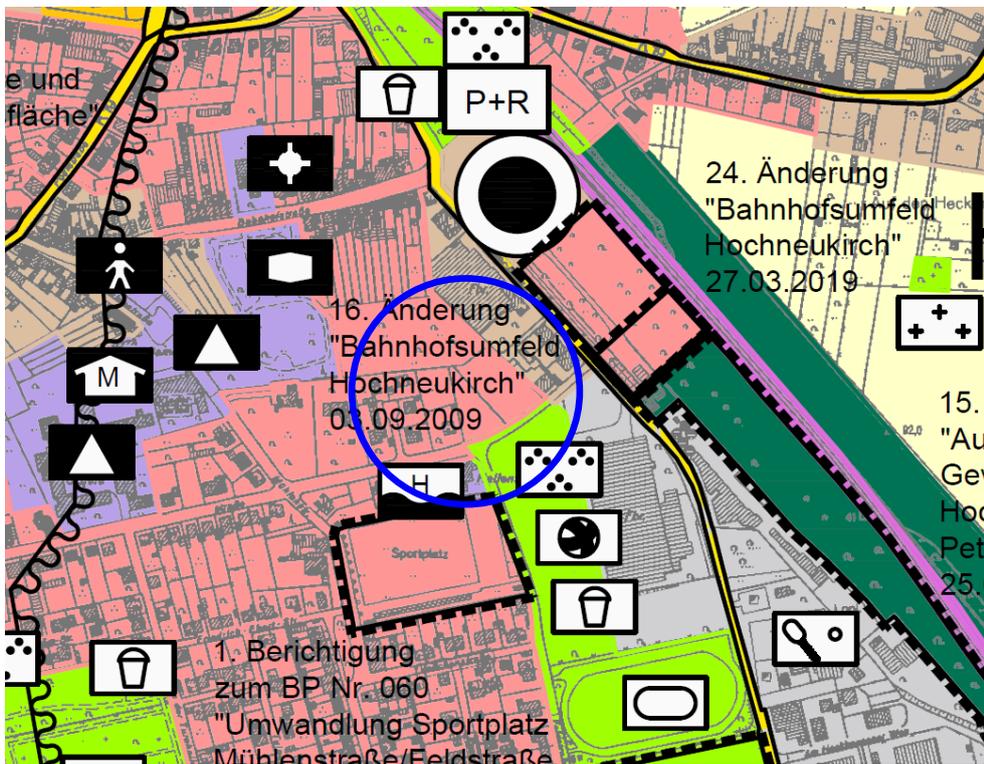


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen

## 5.5. Aktuelles Planrecht

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Um den gesamten Bereich einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

In räumlicher Nähe befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 060 „Umwandlung Sportplatz Mühlenstraße / Feldstraße“ und Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“ inkl. der 1. Änderung. Die Bebauungspläne setzen Wohnbauflächen fest.

## 5.6. Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 070 gilt der Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt V. Darstellungen und Festsetzungen, die Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, werden nicht getroffen.

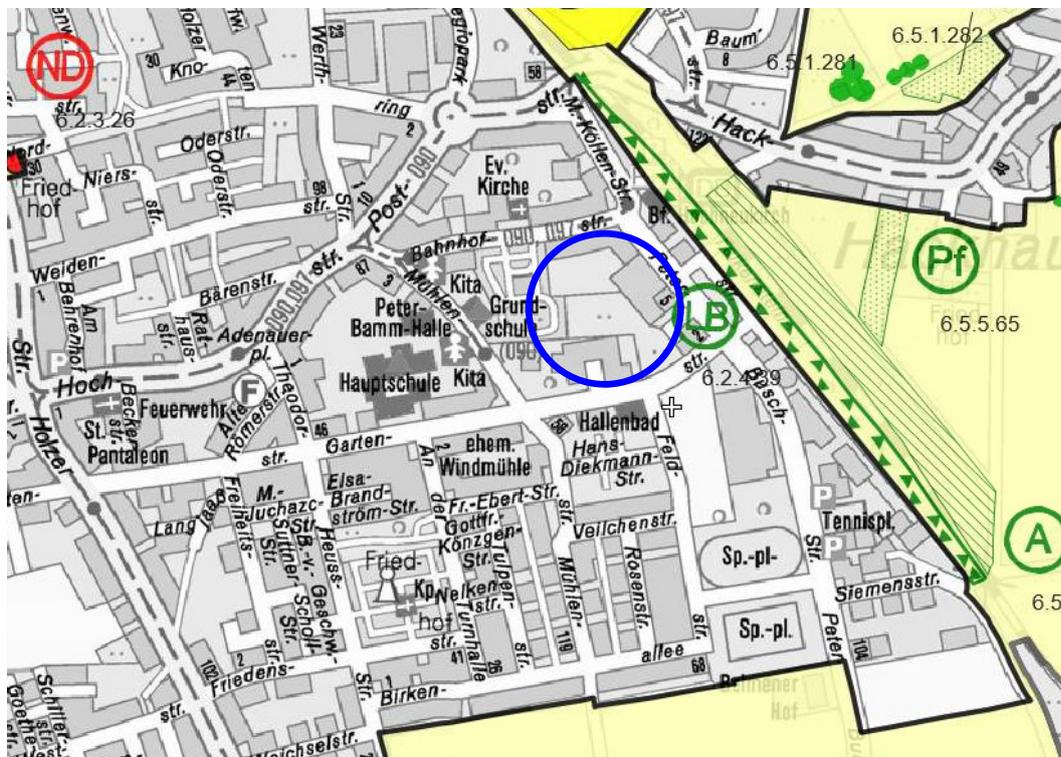


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt V

## 5.7. Innenentwicklung / Alternativenprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 070 ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es wird ein Bereich zwischen bestehender Bebauung städtebaulich entwickelt und durch die Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke an der Bahnhofstraße verdichtet.

Der Rat der damaligen Gemeinde Jüchen hat in seiner Sitzung am 26.03.2015 das Siedlungsflächenkonzept der Gemeinde Jüchen – Entwicklung neuer Wohnbauflächen beschlossen. Gemäß Siedlungsflächenkonzept soll der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 070 kurzfristig entwickelt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Beschlusses sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 070 geschaffen werden.

Eine Alternativenprüfung hat somit im Rahmen der Erstellung des Siedlungsflächenkonzeptes stattgefunden. Darüber hinaus ist der Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt Jüchen bereits

als Wohnbaufläche dargestellt, was die Bestrebungen der Stadt Jüchen abbildet, diesen Bereich städtebaulich zu entwickeln.

### 5.8. 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



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept / Bebauungsvorschlag

Dem aufzustellenden Bebauungsplan zur Entwicklung des Plangebietes liegt das oben abgebildete städtebauliche Konzept zugrunde. Das Konzept greift die geringen Bebauungsdichten im Quartiersbestand auf und streben das planerische Ziel der Nachverdichtung an, um zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung zu schaffen. Insbesondere im nördlichen Plangebiet werden bisherige Gartengrundstücke, welche teilweise Tiefen von über 50 Metern aufweisen, in die Planung integriert.

Ein wichtiges Element des städtebaulichen Konzeptes stellen die öffentlichen Grünflächen, insbesondere die zentral gelegene Kastanie dar. Die festgesetzten Grünstrukturen verbinden das neue Baugebiet mit dem westlich befindlichen Schmölderpark.

Die Bebauungsstruktur des städtebaulichen Konzeptes orientiert sich stark an der vorhandenen Bebauung. Die beiden Baukörper entlang der Gartenstraße ermöglichen die Errichtung von Geschosswohnungsbau. Im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße befinden sich großzügige Grundstücke für eine Einfamilien- oder Doppelhausbebauung.

Durch die fußläufige Verbindung in den Schmölderpark sind die zukünftigen Bewohner/innen des Baugebietes optimal an das Ortszentrum Hochneukirchs angebunden.

## **7. Planinhalt und Festsetzungen**

### **7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen Voraussetzungen zur Herstellung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird damit begründet, dass die beabsichtigte Bebauung mit ihrem vorwiegenden Wohncharakter zu schützen ist und nicht durch störende Nutzungen und zusätzliche Verkehre und Emissionen beeinträchtigt werden soll.

#### **7.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Planbereich wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 auf 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird mit 0,5 eine etwas höhere GRZ festgesetzt. In dem Gebiet wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht. Aufgrund der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen ist bei einem größeren Mehrfamilienhaus mit einer höheren Versiegelung zu rechnen.

Die ermittelte Grundfläche darf durch die Grundflächen von der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Die privaten Straßenverkehrsflächen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

##### Höhe der baulichen Anlagen:

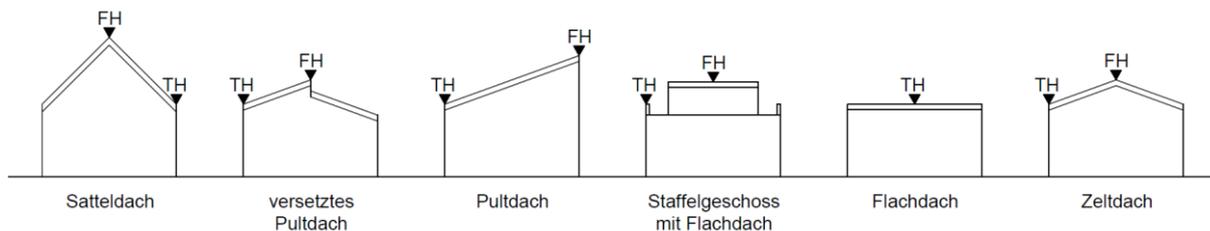
Die Höhenentwicklung wird durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Firsthöhe gesteuert. Die Höhen werden in absoluten Metern festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung an der direkt angrenzenden Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und ermöglicht die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht ebenfalls die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes, orientiert sich aber mit der Festsetzung einer geringeren Firsthöhe an die Gebäude, welche sich westlich des Plangebietes befinden.

Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches. Bei Staffelgeschossen ist die Traufhöhe die Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrung. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe allein die untere Traufe maßgebend.

Bei geneigten Dächern gilt als Firsthöhe die obere Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe. Bei Flachdächern gilt als maximal zulässige Firsthöhe der Dachabschluss des oberen Geschosses.



Bezugspunkt ist die Ausbauhöhe an der Straßengrenze (Oberkante Rasenbord) an die das Grundstück grenzt, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird, maßgeblich.

Bei der erschließenden Straße handelt es sich um die Straßenverkehrsfläche, bei der die Zuwegung zur Haustüre anschließt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie beispielsweise Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 1,00 m ist allgemein zulässig.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Geschossigkeit innerhalb des Plangebietes wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt und orientiert sich somit an der Bebauung, die südlich und westlich ans Plangebiet angrenzt.

#### Staffelgeschoss

Je Gebäude ist ein Staffelgeschoss (zurückgesetztes Geschoss) zulässig. Dachterrassen auf dem Staffelgeschoss sind nicht zulässig. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass durch die Lage einer Terrasse in deutlich erhöhter Position die Einsichtnahme in die Nachbargebäude unverhältnismäßig groß ist.

### 7.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen können in einem Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden. Vorliegend werden die Baufenster mithilfe von

Baugrenzen definiert, um den Grundstückseigentümern größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu gewähren und gleichzeitig die Anordnung der Gebäude steuern zu können. Die Baufenster halten einen Regelabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und weisen überwiegend eine Tiefe von 14,00 m auf. Diese Dimensionierung erlaubt die Errichtung herkömmlicher freistehender Einzelhäuser und bietet gleichzeitig einen gewissen Spielraum bei der Positionierung der Baukörper.

Die von der jeweiligen HAUPTERSCHLIEßUNG abgewandten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Ständerker oder Erker bis zu einer Tiefe von 1,00 m überschritten werden, sofern diese nicht größer als 50 % der Gebäudebreite bzw. -länge sind.

Terrassen- und Terrassenüberdachungen sowie Balkone und Wintergärten dürfen die festgesetzte Baugrenze auf der gesamten Gebäudebreite um maximal 2,00 m überschreiten. Von dieser Ausnahme ausgenommen sind die Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet sind.

Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl ist zu wahren.

#### **7.1.4. Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine maßvolle und weniger verdichtete bauliche Entwicklung entstehen, die sich in die umliegende Bebauung einfügt.

#### **7.1.5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb, dessen Immissionen unmittelbar auf das Gebiet einwirken. Des Weiteren werden durch den Verkehrslärm auf der Gartenstraße die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete teilweise überschritten. Daher sind folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich:

##### Schallschutzmaßnahmen - Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierzu ist für alle Räume, die prinzipiell zum Schlafen genutzt werden können, die Schalldämmung der Außenbauteile auf den jeweils höheren Wert des maßgeblichen Außenlärmpegels (Tageszeitraum / Nachtzeitraum) zu dimensionieren; dies ist in der Regel der maßgebliche Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum.

An den maximal belasteten Baugrenzen ergeben sich maximale maßgebliche Außenlärmpegel von 65 dB(A) am Tag und in der Nacht. Daher werden im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen.

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) vorzusehen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus maßgeblichen Außenlärmpegeln unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-01:2018-01 wie folgt:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist:

$L_a$	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01
$K_{\text{Raumart}} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Das nach o.a. Gleichung berechnete gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  bezieht sich auf ein Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteiles (Fassade)  $S_F$  zu Grundfläche des Aufenthaltsraumes  $S_G$  von 0,8. Für andere Verhältnisse ist  $R'_{w,ges}$  um den Faktor  $K_{AL}$

$$K_{AL} = 10 \log \left( \frac{S_G}{0,8 S_F} \right)$$

bei der Detailauslegung zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt nach Nr. 4.4.5 DIN 4109-2:2018-01.

Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel an den Baugrenzen betragen 65 dB(A) am Tag und 66 dB(A) in der Nacht an der Gartenstraße, woraus sich ein mindestens einzuhaltendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von  $R'_{w,ges} = 36 \text{ dB(A)}$  ergibt.

An allen anderen Fassaden liegen geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile vor.

Für die spätere Auslegung des Schallschutzes gegen Außenlärm im Bauantragsverfahren sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für alle Fassaden der geplanten Bauvorhaben geschossweise zu bestimmen. Diese berechneten Schalldämmmaße sind nur beispielhaft und gelten nur für die theoretische, hier vorgenommene Betrachtung. Die beschriebenen Schalldämmmaße ersetzen nicht den Schallschutznachweis gegen Außenlärm.

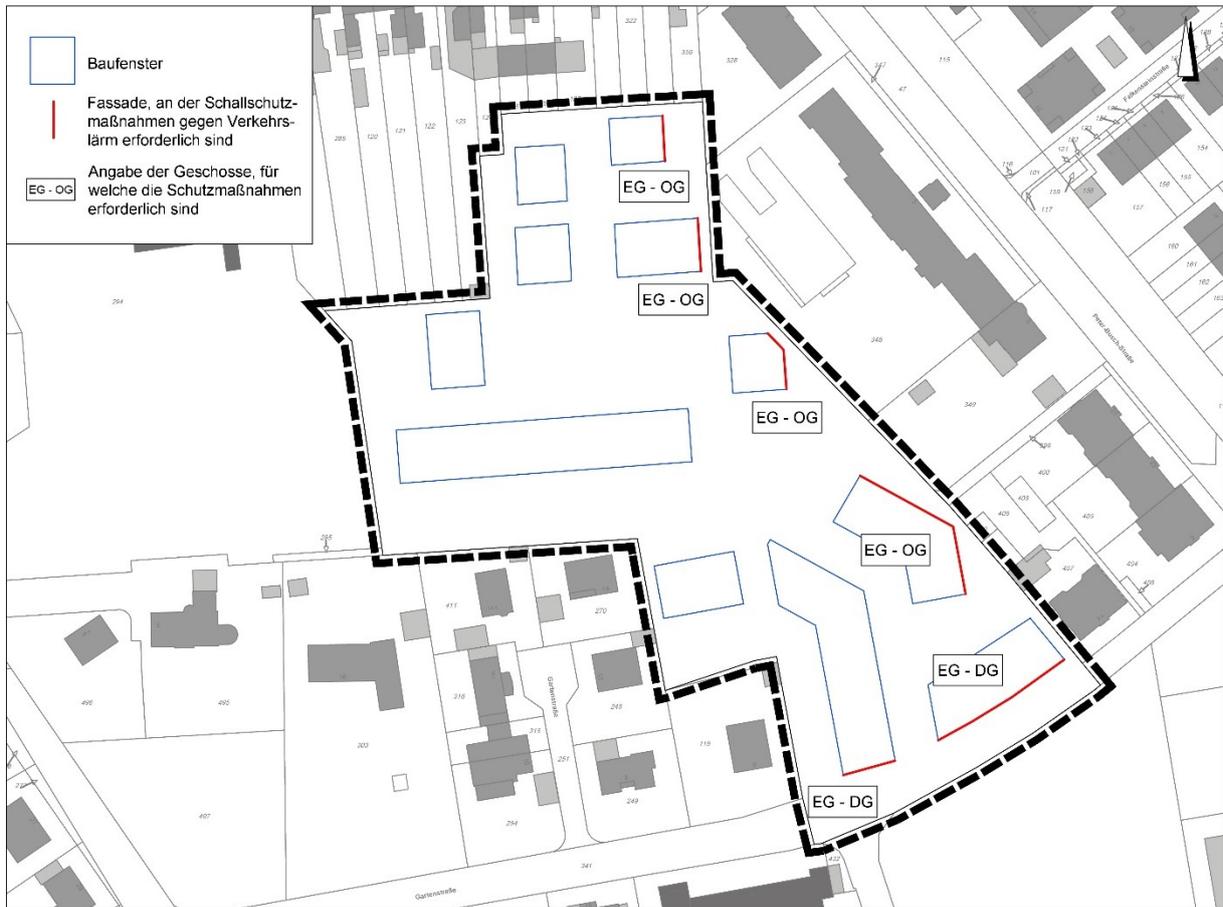
Dabei ist zu beachten, dass die Anforderungen, die sich bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von weniger als 60 dB(A) ergeben, keine „echten“ Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, da diese Anforderungen bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise und entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster in der Regel erfüllt wird.

#### Schallschutzmaßnahmen - Lüftungseinrichtungen

Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel von  $> 45 \text{ dB(A)}$  nachts geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzustehen.

Dies ist erforderlich, da bei Schlafräumen nachts keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen kann. Bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) ist keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde.

Die betroffenen Fassaden sind der nachfolgenden Beikarte zu entnehmen:



Schallschutzmaßnahmen - stationäre Geräte und Maschinen

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

Schalleistungspegel L <sub>WA</sub> [dB]	Abstand [m]
36	0,1
39	0,5
42	0,9
45	1,4
48	2,2
51	3,4
54	5,2
57	7,6
60	10,9
63	15,6
66	22,2

69	27,3
72	34,4
75	44,6
78	58,9
81	79,2
84	107,7
87	147,5
90	202,8

Es wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i.d.F. vom 20.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu verwiesen.

Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Ländergemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

Den Belangen zum Immissionsschutz kann somit entsprochen werden.

#### **7.1.6. Garagen, Carports und Stellplätze**

Um eine Beeinträchtigung der rückwärtigen Garten- und Freizeitbereiche durch Anlagen zum Abstellen von PKW zu vermeiden und um eine höhere städtebauliche Qualität zu erreichen, werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zugelassen. Stellplätze dürfen darüber hinaus auch im festgesetzten Vorgartenbereich errichtet werden, sofern die Festsetzungen zu Vorgartenbereichen (siehe Teil A - Kapitel 7.1.9) eingehalten werden.

Der Abstand zwischen der an der Zufahrtsseite gelegenen Straßenbegrenzungslinie und den Garagen bzw. Carports muss mindestens 5,00 m betragen. Zusätzlich ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bzw. der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze durch Garagen, Carports oder Stellplätze um bis zu 2,00 m zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Da dem Angebotsbebauungsplan noch keine konkrete Planung zugrunde liegt, soll durch diese Festsetzung der Errichtung des Mehrfamilienhauses im WA 1 eine gewisse Flexibilität gegeben werden.

#### **7.1.7. Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie Gartenhäuser/Geräteboxen dürfen einen umbauten Raum von insgesamt 75 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist die maximal zulässige Grundflächenzahl einzuhalten.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass Nebenanlagen jeglicher Art räumlich eine untergeordnete Funktion zum Hauptgebäude wahrnehmen.

#### **7.1.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Umgebungsbebauung im Süden und Westen ist vorwiegend geprägt durch Einzelhausbebauung, die Bebauung an der Bahnhofstraße besteht auch überwiegend aus einer Einfamilienhausbebauung. Lediglich im Osten des Plangebietes befinden sich Mehrfamilienhäuser. Durch die besondere Lage an den Schmölderpark angrenzend sowie aufgrund der Bebauung eines innenliegenden Bereiches soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden.

Durch die Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude kann jedoch z.B. eine Einliegerwohnung (z.B. für Pflegepersonal oder Familienangehörige) errichtet werden. Gerade im Zuge des demographischen Wandels und der Überalterung der Gesellschaft wäre eine restriktivere Regelung nicht zweckmäßig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten nicht begrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, vergleichbar der östlich angrenzenden Bebauung, ermöglicht werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, welches eine verbindende Funktion zwischen der Mehrfamilienhaus- und Einzelhausbebauung darstellt, ist aufgrund der Grundstücksgröße lediglich die Errichtung eines kleineren Mehrfamilienhauses möglich.

Durch die geplante Festsetzung wird eine maßvolle Verbindung zwischen der Einfamilienhausbebauung im Norden, Westen und Süden sowie der Mehrfamilienhausbebauung im Osten geschaffen.

#### **7.1.9. Vorgartenbereiche (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) und private Hausgärten**

Die in der Planzeichnung definierten Vorgartenbereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Sollte der Baukörper nicht unmittelbar an der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden, so erweitert sich die Vorgartenfläche bis zum Baukörper.

Eine Versiegelung der Vorgartenzone sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial sowie Kunstrasen ist unzulässig.

Zufahrten zu Garagen und Carports, Stellplätze, erforderliche Zuwegungen zur Hauseingangstür sowie Feuerwehraufstellflächen sind im Bereich der festgesetzten Vorgärten zulässig. Durch Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Feuerwehraufstellflächen dürfen maximal 50 % der festgesetzten Vorgartenbereiche in Anspruch genommen werden.

Bei Eckgrundstücken ist die Fläche als Vorgartenbereich definiert, die an die Erschließungsstraße angrenzt. Die Gestaltung des zeichnerisch dargestellten Vorgartenbereichs entlang der übrigen Straßenverkehrsflächen kann von den Festsetzungen für Vorgartenbereiche abweichen.

Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen von drei Seiten optisch abgegrenzt werden.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und entsprechend als bepflanzte Fläche anzulegen.

Als Teil des Bauantrags ist der Baugenehmigungsbehörde vom Antragssteller ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dieser Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung. Der Antragsteller hat mit dem Freiflächengestaltungsplan die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans nachzuweisen und darzustellen.

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des lokalen Kleinklimas sowie zur Bereitstellung von Nahrungs- und Schutzflächen für Insekten, Vögel und Kleinsäugetiere. Versiegelte Oberflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung in besonderem Maße auf und tragen zu einer übermäßigen Hitzebildung bei. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen somit der Gesundheit der Bürger. Darüber hinaus verringert sich durch versiegelte Vorgärten die Fläche, die zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ist. Des Weiteren stellen versiegelte Flächen mehr oder weniger unbelebte Flächen dar, die als Lebensräume oder Nahrungsquellen für Insekten, Vögel oder Kleinsäugetiere nicht geeignet sind.

### 7.1.10. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine von der Gartenstraße abknickenden Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,00 m in das Plangebiet, welche als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird. Das gesamte Plangebiet wird somit als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Erschließungsstraße führt ringförmig um eine öffentliche Grünfläche, an welcher öffentliche Stellplätze angeordnet werden. Im Norden zweigt ein öffentlicher Stichweg zur Erschließung der nördlichen Grundstücke ab. Aufgrund der geringen Anzahl an Anliegern wird auf eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge verzichtet, um den Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche geringer zu halten.

Von der öffentlichen Erschließungsstraße zweigt ein kleiner Privatweg mit einer Breite von 4,00 m ab, um rückwärtige Flächen erschließen zu können.

Im südlichen Plangebiet wird der vorhandene Gehweg entlang der Gartenstraße auf 2,00 m verbreitert. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan der entsprechende Teilbereich der Gartenstraße aufgenommen.

Im Westen des Plangebietes wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der das Plangebiet mit dem Schmölderpark verbindet.

### 7.1.11. Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden vier öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die beiden öffentlichen Grünflächen im Westen des Plangebietes grenzen unmittelbar an den Schmölderpark an. Um die Grünstrukturen im Schmölderpark, welche derzeit westlich an das Plangebiet angrenzen, dauerhaft zu erhalten und zu schützen, werden entlang der westlichen Plangebietsgrenze die beiden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Sie werden durch einen Fußweg unterteilt, der das neue Plangebiet mit dem Schmölderpark verbindet. Dadurch wird das neue Baugebiet fußläufig an den Ortskern von Hochneukirch angebunden.

Im Osten des Plangebietes ist eine dritte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Hier befindet sich eine alte Kastanie, welche die heutige Wiese in den vergangenen Jahren geprägt hat. Nach Durchführung von Pflegemaßnahmen ist die Kastanie auch weiterhin verkehrssicher und erhaltenswert. Aus diesem Grund wurde das ursprüngliche städtebauliche Konzept überarbeitet und die Kastanie auf der Grünfläche zum Erhalt festgesetzt.

Die zentral innerhalb des Plangebietes gelegene vierte öffentliche Grünfläche dient als verbindendes Element, um den Schmölderpark mit der öffentlichen Grünfläche im Osten (Kastanienplatz) zu verbinden. Entlang dieser Grünfläche werden öffentliche Stellplätze angeordnet, welche durch angrenzende Strauchpflanzungen in die Grünfläche integriert werden. Darüber hinaus befindet sich in der Grünfläche eine Sammelstelle für die Abfallbehälter der nördlichen Grundstücke.

Im Baumbestand in den öffentlichen Grünflächen ist als Auflage für den Artenschutz ein Brutkasten für Stare zu platzieren.

### **7.1.12. Pflanzbindung**

Der als Pflanzbindung in der Planzeichnung eingetragene Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Die im Plangebiet vorhandene Kastanie bildet ein zentrales Element des städtebaulichen Entwurfs.

### **7.1.13. Sammelstelle für Abfallbehälter**

Da an der nördlichen Erschließungslage auf eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge verzichtet wurde, wird innerhalb der zentralen öffentlichen Grünfläche eine Sammelstelle für Abfallbehälter festgesetzt. Hier können die nördlichen Anlieger zum Entleerungstag die jeweiligen Abfallbehälter zur Leerung aufstellen.

Durch diese Festsetzung wird der Anteil der öffentlichen Verkehrsfläche verringert, was einer geringeren Versiegelung und einer optimaleren Grundstücksaufteilung zugutekommt.

## **7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.2.1. Äußere Gestaltung von Doppelhaushälften**

Doppelhaushälften sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Wand-, Trauf- und Firsthöhe), Dacheindeckung und Dachüberständen jeweils gleich auszuführen.

### **7.2.2. Dachform**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung entlang der Gartenstraße, welche überwiegend durch Satteldächer geprägt wird. Somit fügt sich die neue Bebauung harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-45°, Zelt- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° und Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6° zulässig. Durch die Festsetzung der Dachformen soll den Eigentümern ein umfassendes Angebot an Gestaltungsmöglichkeiten gegeben werden, aber dennoch eine gewisse Homogenität entstehen.

Untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Carports dürfen eine eigene Dachform ausbilden.

### **7.2.3. Dacheindeckung und Dachbegrünung**

Die textlichen Festsetzungen bzgl. der Dacheindeckung werden aus der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung abgeleitet. Dadurch soll ein harmonischer Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und dem Neubaugebiet entstehen.

Geneigte Dächer sind mit einer Dacheindeckung aus Dachpfannen in den Farbtönen anthrazit, braun oder rot auszuführen. Darüber hinaus ist eine extensive Dachbegrünung der geneigten Dächer zulässig. Diese sind zwar in der näheren Umgebung bislang nicht vorhanden, stellen aber aufgrund ihres ökologischen Wertes eine sinnvolle Alternative zur Dacheindeckung aus Dachpfannen dar.

Glasierte Dacheindeckungen, von denen in der Regel eine unangenehme Blendwirkung ausgeht, sind unzulässig.

Flachdächer von Hauptbaukörpern sowie Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

#### **7.2.4. Dachaufbauten**

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit sowie der gestalterischen Festsetzung von Dachaufbauten soll gewährleistet werden, dass sich das neue Baugebiet harmonisch und entsprechend der umliegenden Bebauung entwickelt.

Dachaufbauten sind ausschließlich auf Satteldächern zulässig. Sie dürfen 50 % der jeweiligen Gebäudebreite (als Einzelgaube oder summiert bei mehreren Gauben) nicht überschreiten.

Es ist jeweils mindestens ein Abstand auf der Dachfläche von 1,00 m zum First einzuhalten.

Auf einem Gebäude sind nur einheitliche Dachgauben (Form und Material) zulässig.

Die Dachaufbauten sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer, Titan-Zink etc.) einzudecken.

Übereinander angeordnete Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die festgesetzte Geschossigkeit ist zwingend einzuhalten.

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind auf allen Dachformen zulässig.

#### **7.2.5. Fassadenmaterialien**

Durch die Festsetzung von Fassadenmaterialien im Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass das neu entwickelte Baugebiet sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Es werden ausreichend unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten festgesetzt, so dass noch eine individuelle Gestaltung der Gebäude möglich ist.

Für die Fassadengestaltung sind Putzfassaden in weißer bis grauweißer Leitfarbe sowie Klinker bzw. Backstein mit matter Oberfläche zulässig. Als untergeordnetes Material kann andersfarbiger Putz sowie Holz und Zink verwendet werden.

Mischformen von Putzfassaden und Verblendsteinfassaden sind zulässig.

#### **7.2.6. Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze müssen mindestens 5,00 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückspringen.

Garagen sind in Farbe und Material dem Hauptbaukörper anzupassen.

### 7.2.7. Einfriedungen

Um dem Anspruch einer harmonischen städtebaulichen Raumgestaltung gerecht zu werden und dem grünen Charakter des städtebaulichen Konzepts nachzukommen, werden gestalterische Festsetzungen zur Höhe und Art der zulässigen Einfriedungen der Baugrundstücke getroffen.

Als Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen sowie Maschendrahtzäune und Stabmattenzäune, die mit einer lebenden Hecke in gleicher Höhe zu hinterpflanzen sind, zulässig. Sichtschutzstreifen sind unzulässig. Die Zäune müssen als Durchlass für Tiere einen Bodenabstand von 0,10 m einhalten. Dadurch kann die Wanderungsfreiheit von Kleintieren (bspw. Igel) gewährleistet werden.

Die Höhe der Einfriedungen an der erschließenden Straße vor der Straßenfront des Gebäudes darf maximal 1,00 m betragen.

Die Höhe der übrigen Einfriedungen darf das Maß von 2,00 m nicht überschreiten.

Die nachfolgende Abbildung stellt dies exemplarisch dar.



— Einfriedung mit maximaler Höhe von 1,00 m

— Einfriedung mit maximaler Höhe von 2,00 m

Durch die Festsetzung wird eine optisch ansprechende Grüngestaltung gesichert, ermöglicht aber dennoch die Abgrenzung der Grundstücke unter Sicherheitsaspekten. Die Festsetzung der geringeren Einfriedungshöhe im Bereich vor den Gebäuden dient dazu, eine optische Trennung der Grundstücke vom öffentlichen Verkehrsraum zu verhindern.

Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste bestehen:

Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe, Hartriegel, Rotbuche oder Buchsbaum (2 x verschult, mit Ballen, 60 - 100 cm)

## 8. Hinweise

### 8.1. Artenschutzrechtlicher Hinweis

Avifauna:

Zum Schutz der Brutvogelvorkommen sind zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres keine Fällarbeiten oder Rückschnitte der Gehölze vorzunehmen. Falls diese unvermeidlich sein sollten, wird vorab eine Inaugenscheinnahme unter Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss durchgeführt.

Fledermäuse:

Ein zumindest temporäres Quartiersvorkommen von Fledermäusen ist in den Gehölzen des Geltungsbereichs nicht gänzlich auszuschließen, v.a. in der zentral stehenden Esskastanie sowie in einer Spechthöhle an einem Kirschbaum innerhalb der angrenzenden Privatgärten. Im Vorfeld von Rodungen, ungeachtet der Jahreszeit, ist eine Besatzkontrolle durch einen Fachbiologen sowie ein damit einhergehender Verschluss von potenziellen Quartierstrukturen durchzuführen.

Bei entsprechenden Nachweisen eines Quartiersvorkommens in den betreffenden Gehölzen ist die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen. In der Regel sind die Rodungen einzustellen, bis die Fledermäuse eigenständig ausgeflogen sind und ein Ausgleich in Form von künstlichen Quartieren (Fledermauskästen) ist vorzunehmen.

### 8.2. 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.

### 8.3. 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.

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

#### **8.4. Bodendenkmäler**

Gemäß § 16 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.

#### **8.5. Einbruchschutz**

Die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss empfiehlt:

Bei Fenstern und Fenstertüren im Erdgeschoss und Fenstern und Fenstertüren, die über Balkone, Vordächer, Anbauten, Feuerleitern usw. leicht erreichbar sind, sowie bei Eingangstüren und Nebeneingangstüren sind grundsätzlich einbruchhemmende Elemente gemäß DIN EN 1627 mindestens in der Widerstandsklasse RC 2 dringend zu empfehlen.

Ggf. sollten Objekte zusätzlich mit elektronischer Sicherheitstechnik (Einbruch-, Überfallmeldeanlagen, Videoüberwachung) ausgestattet werden.

Einbruchschutz ist beim Neubau wesentlich kostengünstiger zu realisieren, als in einer späteren Um- oder Nachrüstung.

Zum Thema Einbruchschutz bietet die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss den Bauherren eine umfangreiche und kostenfreie Beratung an. Eine Terminabsprache kann unter der Rufnummer (02131) 300 - 25512 erfolgen.

#### **8.6. Tagebaubedingte Staub- und Geräuschimmissionen**

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung kann es wegen des nahe gelegenen Tagebaus temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschimmissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Bergbehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei zwar eingehalten, dennoch können ungünstige Wetterlagen und Betriebssituationen Belastungssituationen hervorrufen, die als störend empfunden werden.

### **9. Kennzeichnungen**

#### **9.1. Grundwasser**

Das gesamte Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen 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.

## **9.2. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Hoppbruch“.

## **9.3. 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 der 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.

## **9.4. Immissionsschutz - Gewerbliche Vorbelastung**

Das im Bebauungsplan festgesetzte WA ist an den durch  gekennzeichneten Fassadenabschnitten durch Geräusche gewerblicher Nutzung vorgeprägt. Die immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeit von Geräuschen wird im Sinne der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme im Tageszeitraum mit einem Zwischenwert von 57 dB(A) festgelegt. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit sichergestellt.

## **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 befinden sich im Plangebiet private Garten- und öffentliche Wiesenflächen. Durch die Planung findet eine Versiegelung von Flächen statt. Durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen soll die Versiegelung auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Die ortsbildprägende Kastanie bleibt erhalten und wird in das städtebauliche Konzept integriert.

### **2. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Planrechte für 30 Wohneinheiten geschaffen. Demnach ist mit einer Zunahme der Kinderanzahl zu rechnen. Bei einer Annahme von etwa 1,5 Kindern pro Haushalt werden ca. 45 zusätzliche Kinder in das Stadtgebiet ziehen. Das neue Baugebiet wird in der Kita- und Schulbedarfsplanung berücksichtigt.

### **3. Verkehr**

Die straßenmäßige Erschließung des Gebietes ist noch nicht hergestellt. Die öffentliche Erschließungsstraße sowie der private Stichweg müssen noch errichtet werden.

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

#### **4.1. Versorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser ist grundsätzlich über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Gartenstraße sichergestellt. Im Rahmen der Herrichtung der Erschließungsanlagen wird die Versorgung der neuen Baugrundstücke sichergestellt. Bei vorgesehenen Baumpflanzungen ist ein Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen von mind. 2,50 m zu berücksichtigen.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist grundsätzlich über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen in der Gartenstraße sichergestellt. Die Entscheidung, das Baugebiet mit einem Gasanschluss zu versehen, obliegt dem Versorgungsunternehmen. Aufgrund von einer alternativen Wärmeversorgung durch eine Wärmepumpe gilt die Versorgung des Gebietes als gesichert.

Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Versorgungsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau wird der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den Versorgungsunternehmen rechtzeitig mitgeteilt.

#### **4.2. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist über die Anfahrbarkeit der Grundstücke sowie der Festsetzung eines Sammelplatzes für Abfallbehälter sichergestellt.

### 4.3. Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird entsprechend den angrenzenden Baugebieten ver- und entsorgt. Die abwassertechnische Erschließung (Mischwasserkanal) erfolgt über die Anbindung an die „Gartenstraße“, die Schmutzwasserbeseitigung des neuen Plangebietes ist damit gesichert. Der Anschluss an das dort vorhandene Netz wird als unbedenklich erachtet.

### 4.4. 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 noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach Wegfall der Ausnahmevorschrift des § 51a Abs. 3 LWG (alt), wonach Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden konnte, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist, ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal grundsätzlich nicht mehr zulässig.

Bei dem hiesigen Bebauungsplanverfahren handelt es sich um die Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet. Das Baugebiet ist mit einem Mischwassersystem ausgestattet. Die Vorschrift des WHG ist als Sollvorschrift relativ weit und offen formuliert, um den unterschiedlichen Verhältnissen vor Ort (z.B. vorhandene Mischwasserkanalisationen in Baugebieten) Rechnung tragen zu können, d.h. beinhaltet damit lediglich einen programmatischen Grundsatz. Deshalb hat die Vorgabe in § 55 Abs. 2 WHG nur für die Errichtung neuer Anlagen Bedeutung, d.h. bereits bestehende Mischwasserkanalisationen können in bisherigem Umfang weiter betrieben werden.

Zudem eröffnet die Sollvorschrift einen behördlichen Entscheidungsspielraum, von der im Regelfall geltenden Rechtsfolge der Verpflichtung zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung bzw. der Einleitung über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in atypischen Fällen hiervon abweichen zu können.

Dieser Tatbestand liegt im vorliegenden Fall vor. Die damalige Gemeinde Jüchen hat in einer Geotechnischen Stellungnahme durch das Institut für Baustoffprüfung & Beratung Laermann GmbH feststellen lassen, dass im Stadtgebiet an allen Untersuchungspunkten (15 Bohrkern im vollständigen Stadtgebiet verteilt) sandige, schwach tonige Schluffböden mit geringen Durchlässigkeiten vorliegen. In dieser Stellungnahme wird aus diesem Grund von einer Wasserversickerung abgeraten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 070 wurde eine geohydrologische Stellungnahme zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit mit Datum vom 29.11.2018 erstellt. Zur Überprüfung der Bodenverhältnisse für die geplante oben beschriebene Erschließungsmaßnahme im Hinblick auf die Feststellung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, wurden insgesamt acht Rammkernbohrungen (RKB 1 bis RKB 8) nach DIN EN ISO 22475-1 bis in eine Untersuchungstiefe von 5,00 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Die für den Betrieb von Versickerungseinrichtungen gemäß DWA-Richtlinie Arbeitsblatt A 138 geforderte Mindestdurchlässigkeit von  $1,00 \times 10^{-6}$  m/s wird im Bereich der Rammkernbohrungen RKB 1 bis RKB 8 über die gesamte Untersuchungstiefe deutlich unterschritten, so dass der Betrieb von Versickerungseinrichtungen im Bereich der Schluffböden bis zur maximalen Untersuchungstiefe von 5,00 m unter Geländeoberkante nicht durchführbar ist.

Eine Alternative zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort stellt die Direkteinleitung in ein vorhandenes Gewässer dar. Die nächstgelegene Einleitmöglichkeit wäre das Hackhausener

Fließ in ca. 600 m Entfernung (Luftlinie). Aufgrund der relativ flachen Topographie sowie der Eisenbahnstrecke als Barriere ist davon auszugehen, dass im Plangebiet ein Pumpwerk mit einer Druckrohrleitung bis zu Einleitstelle berücksichtigt werden muss. Dies sowie ein erforderlicher Regenwasserkanal von mindestens 600 m (abhängig von der Trassenführung) führt zu erheblichen negativen wirtschaftliche Auswirkungen auf das Bauvorhaben.

Aus den oben genannten Gründen wird daher nach Abwägung der technischen Machbarkeit und der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit sowohl von einer Versickerung als auch von einer Ableitung ins Hackhausener Fließ abgesehen und die Einleitung in das bestehende Mischwassersystem vorgesehen.

Der Anschluss an das dort vorhandene Netz wird als unbedenklich erachtet.

#### **4.5. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung im Grundschatz im Stadtgebiet wird über das vorhandene bzw. geplante Trinkwassernetz gewährleistet. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind zwei Hydranten vorhanden. Im Rahmen der Planung der Trinkwasserversorgung werden innerhalb der neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen weitere Hydranten vorgesehen, um die Löschwasserversorgung des neuen Baugebietes sicherzustellen.

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

#### **5.1. Immissionsschutz**

Es werden keine wesentlichen Emissionen durch das neue Wohngebiet ausgelöst.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb, dessen Immissionen unmittelbar auf das Gebiet einwirken. Darüber hinaus entstehen durch den Verkehrslärm auf der Gartenstraße Immissionen, die sich auf das Plangebiet auswirken.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit Datum vom 05.10.2022 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen des Verkehrs- sowie des Gewerbelärms auf das geplante Baugebiet untersucht hat.

Ergebnis der Immissionsberechnungen zum Verkehrslärm nach DIN 18005 ist, dass entlang der Baugrenzen die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete teilweise überschritten werden. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in Form von Festsetzungen von maßgeblichen Außenlärmpegeln erforderlich. Es ergeben sich maximale maßgebliche Außenlärmpegel von 65 dB(A) am Tag und 66 dB(A) in der Nacht an den maximal belasteten Baugrenzen.

Ergebnis der Immissionsberechnungen zum Gewerbelärm nach TA Lärm ist, dass entlang der zum Gewerbe nächstgelegenen Baugrenze die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete am Tag überschritten werden. Durch den unmittelbar angrenzenden Betrieb werden die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für WA am Tag von 55 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten werden.

Die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen wirken in gleicher Weise ebenfalls auf die vorhandenen Immissionsorte Gartenstraße 2a und 2 ein. Dieser Immissionsort liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und wurde unter Beachtung der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme als MI-vergleichbar beurteilt, was mit der Lage der Wohnnutzung an der Grenze zur gewerblichen Nutzung als Gemengelage zu begründen ist.

Die geplante Wohnnutzung als WA wird in diese Gemengelage hinein geplant und muss im Sinne der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme das hinnehmen, was sie vor Ort an Immissionen vorfindet, solange gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden können.

Gemäß Ziffer 6.7 TA Lärm können in Gemengelagen Zwischenwerte gebildet werden, deren Höhe mischgebietsbezogene Immissionsrichtwerte nicht überschreiten sollen. Da hier der Gutachter mit 57 dB(A) Werte ermittelt, die mithin 3 dB(A) unterhalb der durch Ziffer 6.7 gesetzten Grenze der Immissionsrichtwerte für MI liegen, wird die stark einschränkende Festsetzung des Ausschlusses öffentlicher Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß Gutachten nicht übernommen. Der ermittelte Beurteilungspegel von 57 dB(A) ist in Gemengelagen für ein WA zumutbar und gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt.

Zur Kenntlichmachung der gewerblichen Vorbelastung wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB folgende Kennzeichnung in den Plan aufgenommen:

„Das im Bebauungsplan festgesetzte WA ist an den durch ▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Fassadenabschnitten durch Geräusche gewerblicher Nutzung vorgeprägt. Die immissionsschutzrechtliche Zumutbarkeit von Geräuschen wird im Sinne der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme im Tageszeitraum mit einem Zwischenwert von 57 dB(A) festgelegt. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit sichergestellt.“

## 5.2. Störfallschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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 eine alte Kastanie zum Erhalt innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Darüber hinaus werden drei weitere Grünflächen aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten festgesetzt.

## 5.4. Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den §§ 44 und 45 BNatSchG weitergehende Anforderungen an die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen von Eingriffsvorhaben vor. Die Regelung umfasst die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten sowie die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Konkret erfolgt eine vertiefende Prüfung hinsichtlich der zu erwartenden Projektauswirkungen auf betreffende Populationen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 070 kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass durch die Planung Belange des Artenschutzes von Tieren gemäß Bundesnaturschutzgesetz berührt werden könnten. Daher ist eine Artenschutzprüfung durchgeführt worden, um mögliche Konflikte rechtzeitig erkennen zu können.

Gemäß der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ der Landesregierung vom 22.12.2010 erfolgte zunächst als Stufe I eine

Zusammenstellung und Bewertung des potenziell betroffenen Spektrums planungsrelevanter Tierarten in einer Art-für-Art-Betrachtung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 070 befindet sich im Bereich des Mess-tischblattes 4804 „Mönchengladbach“, 4. Quadrant. Nach den Angaben des zuständigen Landes-amtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) sind aktuell Vorkommen von 31 be-sonders geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt:

**Säugetiere****6 Arten**

Abendsegler	Braunes Langohr
Kleiner Abendsegler	Rauhautfledermaus
Wasserfledermaus	Zwergfledermaus

**Vögel****24 Arten**

Bluthänfling	Eisvogel
Feldlerche	Feldsperling
Girlitz	Graureiher
Kiebitz	Kleinspecht
Kuckuck	Mehlschwalbe
Mäusebussard	Nachtigall
Rauchschwalbe	Rebhuhn
Schleiereule	Sperber
Star	Steinkauz
Turmfalke	Turteltaube
Wachtel	Waldkauz
Waldohreule	Zwergtaucher

**Insekten****1 Art**

Nachtkerzen-Schwärmer

**Fazit der ASP Stufe I:**

Es besteht eine Prognose-Unsicherheit bei den Fledermäusen. Das Plangebiet enthält Struktu-ren, die für diese Tiergruppe wichtig sein können, bis hin zu einzelnen Bäumen, die als Quartiere geeignet sein könnten. Es ist hierzu eine weitergehende Untersuchung als Stufe II der Arten-schutzprüfung durch ein fachlich qualifiziertes Büro erforderlich. Es muss geklärt werden, welche Arten hier tatsächlich betroffen sein könnten, weil die potentiell sechs verschiedenen Fledermaus-arten sehr unterschiedliche Ansprüche haben können, die zu berücksichtigen sind. Dies ist z.B. im Hinblick darauf bedeutsam, ob ihnen mit dem Aufhängen von Fledermauskästen geholfen werden kann.

Bei den Vögeln wird eine weitergehende Untersuchung nicht unbedingt für erforderlich gehalten, wenn die Ansprüche potentiell vorkommender Arten durch spezielle Maßnahmen gesichert blei-ben. Dies erscheint möglich, weil die Planung die Erhaltung einer größeren Grünfläche entlang der Grenze zu privaten Gärten vorsieht, in der dichte Gehölzbestände mit einigen großen Koni-feren wachsen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass ein Anteil von mehr als 50% der Grün-fläche ohne intensive Pflege zu erhalten ist. Als weitere Maßnahme wird eine Ersatzpflanzung für den an anderer Stelle entfallenden Kirschbaum innerhalb dieser Grünfläche festgesetzt.

Darüber hinaus wird ein Brutkasten für Stare im Baumbestand platziert. Diese Maßnahmen sind nur entbehrlich, wenn eine gezielte Brutzeitkartierung erfolgt und zu dem Ergebnis käme, dass

die vier Vogelarten Sperber, Bruthänfling, Girlitz und Star nicht vorkommen. Für weitere 20 Vogelarten der zu prüfenden Liste kann ein rechtlich relevanter Konflikt aber aufgrund der Voruntersuchung ausgeschlossen werden.

Um die Auswirkungen auf die Fledermausarten ausreichend bewerten zu können, wurde eine ASP der Stufe II durchgeführt.

#### Fazit der ASP Stufe II:

Im Rahmen der ASP Stufe I konnte eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit für folgende Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden:

- Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)
- Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*)
- Rauhautfledermaus (*Pipistellus nathusii*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Zwergfledermaus (*Pipistellus pipistellus*)

Zur Ermittlung der tatsächlichen Bedeutung des Gebietes als Lebensraum der potenziell betroffenen planungsrelevanten Arten wurden Erfassungen in Form von Kartierungen der jeweiligen Arten durchgeführt, die die Grundlage der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange bilden. Aufgrund der Ergebnisse der Kartierung wurde eine ASP Stufe II für die Zwergfledermaus erforderlich.

Nach abschließender ASP Stufe II ist zu konstatieren, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die planungsrelevante Art Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden kann.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit und damit eine Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten, sodass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

Im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf wird eine vormals zum Erhalt festgesetzte Grünfläche nun durch ein Allgemeines Wohngebiet überplant. Aus diesem Grund wird zur Offenlage eine Ergänzung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt, um die Auswirkungen durch die Umplanung zu ermitteln.

#### Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen:

##### Fledermäuse:

##### *Ökologische Baubegleitung - Kontrolle der Gehölze auf Fledermausvorkommen:*

Aktuell ließen sich keine Quartierstätten von Fledermäusen nachweisen. Ein zumindest temporäres Quartiersvorkommen ist in den Gehölzen des Geltungsbereiches jedoch nicht gänzlich auszuschließen v.a. in der zentral stehenden Esskastanie sowie in einer Spechthöhle an einem Kirschbaum innerhalb der angrenzenden Privatgärten.

Hier ist im Vorfeld von Rodungen, ungeachtet der Jahreszeit, eine Besatzkontrolle durch einen Fachbiologen sowie ein damit einhergehender Verschluss von potentiellen Quartierstrukturen durchzuführen.

Bei entsprechenden Nachweisen eines Quartiersvorkommens in den betreffenden Gehölzen ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen. In der Regel sind die Rodungen einzustellen, bis die

Fledermäuse eigenständig ausgeflogen sind und ein Ausgleich in Form von künstlichen Quartieren (Fledermauskästen) ist vorzunehmen.

#### Avifauna:

##### *Zeitfenster für die Umbauarbeiten:*

Rodungen sind, sofern möglich, außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen (Vogelbrutzeit = 01.03. - 30.09.). Sollte dies nicht möglich sein, ist in sämtlichen von der Rodung betroffenen Gehölzen im Vorfeld durch einen Fachbiologen eine Kontrolle auf aktuelle Vogelbrutstätten zu kontrollieren. Werden dabei Reproduktionen festgestellt, sind die Arbeiten erst nach dem Abschluss des Brutgeschehens durchzuführen. Die Freigabe dazu erfolgt wieder nach einer vorherigen Kontrolle eines Fachbiologen.

Durch den Verschluss von Baumhöhlen lassen sich Maßnahmen zur Vermeidung eines Brutgeschehens bereits außerhalb der Vogelbrutzeit durchführen, sodass die Möglichkeit von Brutplatzanlagen verringert wird.

## **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.

Die das Plangebiet umgebenden Freiflächen im Süden können als Kaltluftentstehungsflächen gewertet werden. Die klimatische Beeinträchtigung durch die künftige Bebauung ist als gering einzuschätzen. Der Einfluss auf benachbarte Räume ist von nachrangiger Bedeutung.

Es wird eine Begrünung der Flachdächer von Hauptbaukörpern, Garagen und Carports festgesetzt, was sich positiv auf die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers und die Durchgrünung des Plangebietes auswirkt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die auf einer städtebaulichen Restfläche notwendigen Wohnraum entwickelt, durch den im Außenbereich die Flächenausweisungen reduziert werden.

Durch die Festsetzung einer Vorgartenzone soll die Versiegelung im Baugebiet ebenfalls auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Dies kommt dem lokalen Kleinklima zu Gute und stellt darüber hinaus Nahrungsflächen für Insekten, Vögel und Kleinsäugetiere bereit.

Die Auswirkungen auf das Klima werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 070 möglichst gering gehalten.

## 6. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass gemäß § 16 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) eine Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht.

## 7. Wasserschutz / Grundwasser

### 7.1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Hoppbruch“. In der Zone III gelten Nutzungsbeschränkungen und Verbote u. a. zur Ablagerung von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen, Ausbringungen von Gülle und Klärschlamm sowie Pflanzenschutzmitteln. Zudem sind Anlagen zur Massentierhaltung, Kläranlagen und Rohstoffgewinnungsstätten in diesen Zonen nicht gestattet. Wohnbauliche Anlagen sind, sofern sie die Qualität des Trinkwassers nicht beeinträchtigen, zulässig.

### 7.2. Sumpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen 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 Sumpfungsmaßnahmen 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.

### 7.3. Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

### 7.4. Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereichs oder grenzt an einen solchen an. In dem Auskunftssystem ELWAS-WEB ([www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de)) finden sich keine Gefahrenkarten für die entsprechenden Bereiche oder in der Nähe. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 070 besteht somit kein Hochwasserrisiko durch Flusshochwasser.

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten des Teileinzugsgebietes der Maas Nord (Niers System) ist das Plangebiet auch nicht betroffen.

## 7.5. Starkregenereignisse

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine interaktive Webkarte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht.

Die Hinweiskarten zeigen die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten im Falle eines seltenen (100-jährliches) und eines extremen Ereignisses ( $h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$ ). Die Ergebnisse basieren laut Herausgeber auf Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten.

Abbildung 7 zeigt die prognostizierten Wasserhöhen für ein seltenes Ereignis. Abbildung 8 stellt die prognostizierten Wasserhöhen für ein extremes Ereignis dar.

Abbildung 9 zeigt die Fließgeschwindigkeiten bei einem seltenen Ereignis und Abbildung 10 zeigt die Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Ereignis.



Abbildung 7: Prognostizierte Wasserhöhen für ein seltenes Ereignis



Abbildung 8: Prognostizierte Wasserhöhen für ein extremes Ereignis

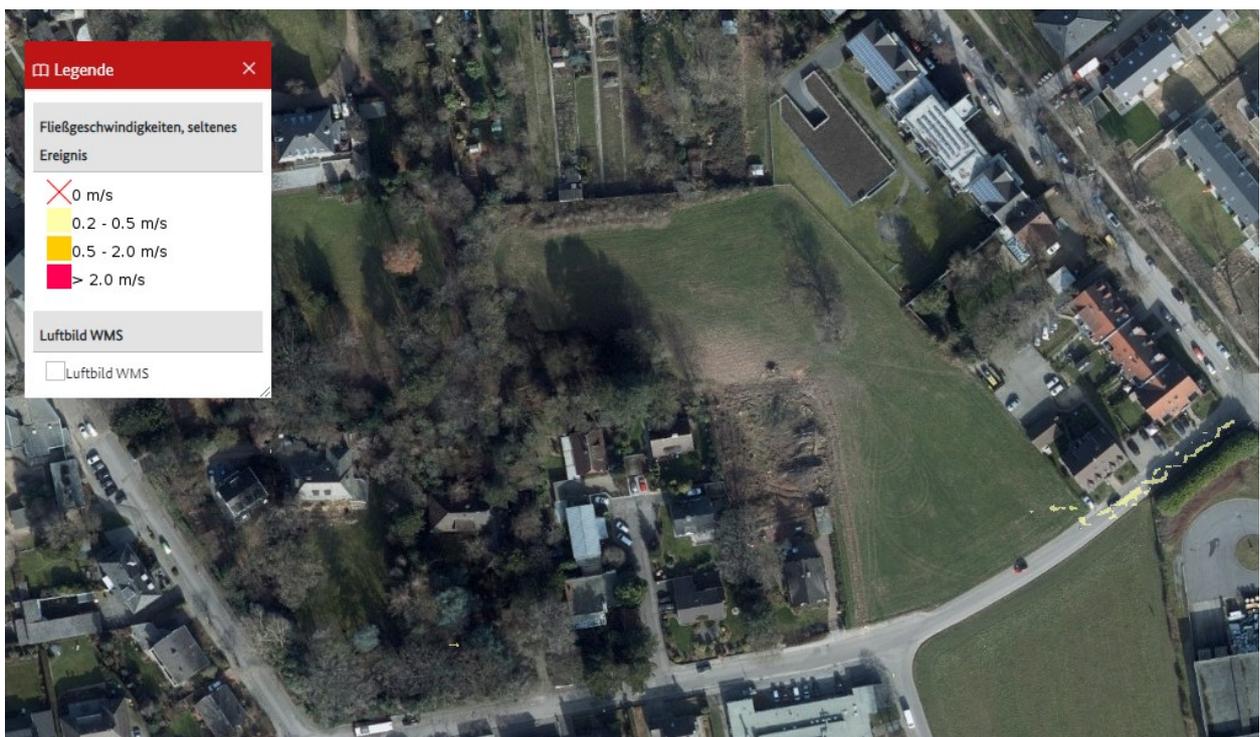


Abbildung 9: Prognostizierte Fließgeschwindigkeiten bei einem seltenen Ereignis

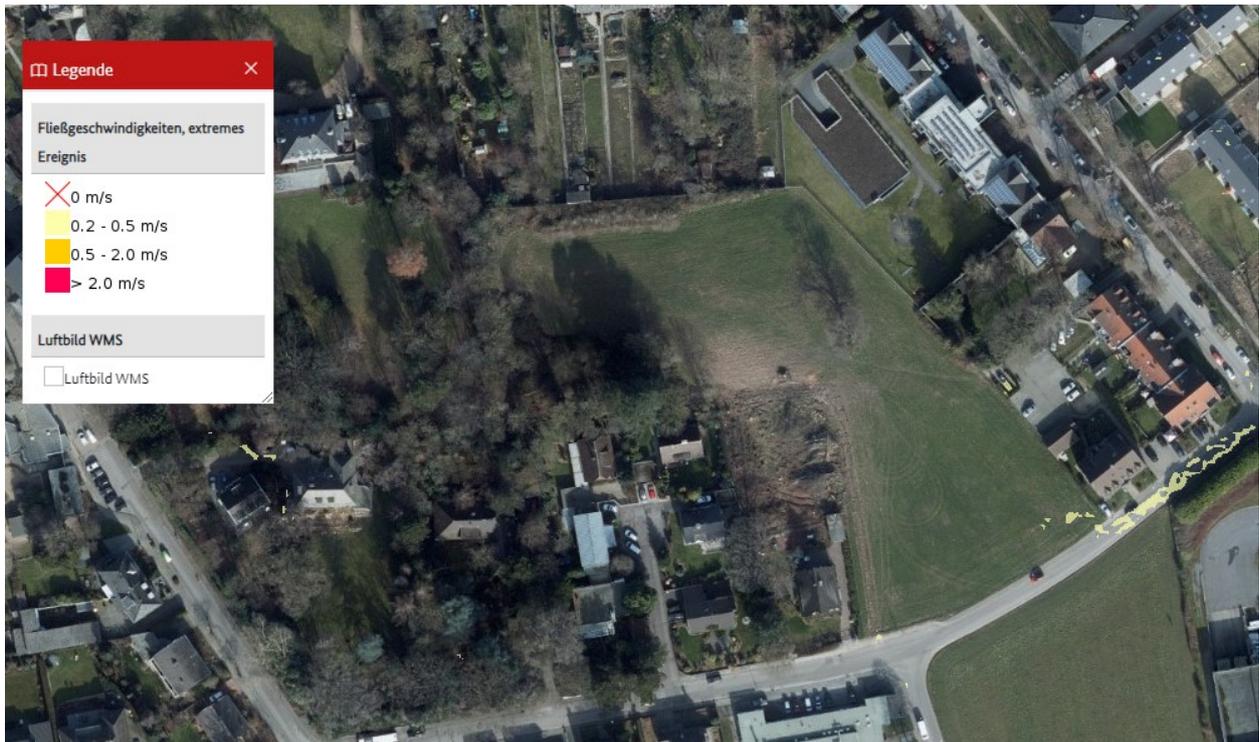


Abbildung 10: Prognostizierte Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Ereignis

Bei seltenen Starkregenereignissen ist vor allem das südwestliche Plangebiet betroffen, darüber hinaus noch Bereiche im westlichen und nördlichen Plangebiet. Die Wassertiefen belaufen sich auf 0,1 bis 0,5 m. Bei extremen Starkregenereignissen vergrößert sich die Ausdehnung der Fläche bei ansonsten gleichbleibenden Wasserhöhen. Die von Starkregen betroffenen Flächen weisen keine Fließgeschwindigkeiten auf.

Im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes findet durch die Erschließungsmaßnahmen sowie die späteren Bauvorhaben eine Modellierung der Geländeoberfläche statt. Bei den Wasseransammlungen handelt es sich um angesammeltes Niederschlagswasser aus den Grundstücksflächen innerhalb des Baugebietes, nicht um wild abfließendes Wasser aus Feldlagen. Die Hinweise aus den Starkregenkarten werden bei der Entwässerungs- und Erschließungsplanung berücksichtigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind durch den Bauherren / Architekten entsprechende Prüfungen zur Geländeregulierung anhand der Straßenausbauplanung vorzunehmen.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte ist bei einem Starkregenereignis kein stehendes Wasser im Plangebiet zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Plangebietes durch Starkregenereignisse kann somit ausgeschlossen werden.

## 7.6. Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse

Der Bundesraumordnungsplan verfolgt hinsichtlich Klimawandel und -anpassung das Ziel, Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer bzw. durch Starkregen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen (Ziel I.2.1 BRPH).

Demnach ist hinsichtlich der oben aufgeführten Hinweise zum Starkregen davon auszugehen, dass insbesondere die Menge an Niederschlag weiter zunehmen wird und daher auch die Wassertiefen in Zukunft höher ausfallen werden, wenn keine Geländemodellierungen vorgenommen

werden. Aufgrund der geplanten Gebietsentwicklung ist jedoch kein stehendes Wasser im Plangebiet zu erwarten.

### **7.7. Böden mit hohem Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen**

Für den Bebauungsplan Nr. 070 liegen keine Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen im 2 m Raum gemäß Bodenkarte 1:50 000 Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW vor.

## **8. Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 070 befinden sich keine Altlastenflächen.

Im Rahmen des Versickerungsgutachtens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 070 wurden geringfügige Verunreinigungen im Boden nachgewiesen. Daraufhin wurde ein Gutachten über geotechnische Untersuchungen mit Stand vom 31.10.2019 erstellt. Für das Gutachten wurden 27 Rammkernsondierungen nach DIN 4021 bis max. 5,00 m unter Geländeoberkante abgeteuft.

Durch die Untersuchungen wurden die nachfolgend dargestellten Schichteinheiten festgestellt:

- /1/ Humoser Ackerboden (bindig),
- /2/ Auffüllungen (humos, bindig, nur teilweise vorhanden)
- /3/ Lösslehm / Löss (± bindige Böden)

### Untergrundverunreinigungen

Während der Geländearbeiten wurden lokal humose Auffüllungen mit sehr geringen bzw. geringen Anteilen an Schlacke und Bauschutt erbohrt. Darüber hinaus standen nur natürliche Sedimente (Mutter- und Lehmboden) auf dem Grundstück an.

Bis auf die beschriebenen Fremd Beimengungen, ergaben sich keinerlei Hinweise auf evtl. Untergrundverunreinigungen.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme werden die Böden / Auffüllungen teilweise als Aushub anfallen.

Die Vorsorgewerte gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBSchG) werden von allen drei Faktoren eingehalten. Die erhöhten TOC-Gehalte sind auf die naturgemäß im humosen Oberboden / Humose Auffüllungen vorhandenen organischen Bestandteile zurückzuführen (Pflanzenreste). Sollten während der Erdarbeiten bisher nicht bekannte Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, so ist ein entsprechender Gutachter zu verständigen.

### Baugrundbeurteilung

Die Böden der Schicht /1/ können nur für Landschaftsgestaltende Arbeiten (Lärmschutzwälle, Grünflächen, Ackerboden) verwendet werden.

Bei den Böden der Schicht /3/ (± bindige Böden) ist eine Verdichtung nur bei sehr geringen Wassergehalten und einer mindestens steifen Konsistenz eingeschränkt möglich.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen waren erforderlich und sind durch Zwischenerwerb der Kommune erfolgt.

## 10. Kosten und Finanzierung

Durch die Bauleitplanung können den Kommunen zum einen durch Planungsleistungen und zum anderen durch Folgeaufwendungen Kosten entstehen. Im Rahmen eines abzuschließenden Erschließungsvertrages mit den Grundstückseigentümern wird die Sicherung der Erschließung geregelt.

## 11. Flächenbilanz

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

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
<b>Plangebiet</b>	<b>16.998</b>	<b>100,00 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	10.910	64,19 %
Öffentliche Grünfläche	2.789	16,41 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.202	18,84 %
Private Straßenverkehrsfläche	96	0,56 %

## **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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 070 „Zwischen Schmölderpark und Gartenstraße“ im Ortsteil Hochneukirch wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Die maximal zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Vorhaben, dass die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, werden nicht geschaffen. Weiterhin gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Sofern die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben sind, kann die Stadt auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsformen, die Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung verzichten. Von dieser Möglichkeit wird im hiesigen Verfahren Gebrauch gemacht, lediglich die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB werden durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

<b>Verfahrensschritte</b>
<b>Aufstellungsbeschluss</b>  Der Rat der Stadt Jüchen hat in der Sitzung am XXX den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 070 gefasst.  Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen gem. § 2 Abs. 1 BauGB am XXX ortsüblich bekannt gemacht.
<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b>  Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 070 sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom XXX bis einschließlich XXX öffentlich im Rathaus der Stadt Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde bis zum XXX die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen am XXX ortsüblich bekannt gemacht.  Bis zum XXX sind die in Anlage 1 dargestellten Stellungnahmen eingegangen. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 1 dargestellt umgegangen worden.
<b>Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB</b>  Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom XXX 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 XXX von der Planung unterrichtet.

Bis zum XXX 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**

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

Dieser hat dem Rat der Stadt Jüchen empfohlen, die in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Abwägungsvorschläge zu beschließen und die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Rat der Stadt Jüchen hat in der Sitzung am XXX die Abwägungsvorschläge und die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

### **Erneute Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 070 sowie die textlichen Erläuterungen lagen in der Zeit vom XXX bis einschließlich XXX öffentlich im Rathaus der Stadt Jüchen aus. Der Öffentlichkeit wurde bis zum XXX die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die erneute Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen am XXX ortsüblich bekannt gemacht.

Bis zum XXX sind die in Anlage 3 dargestellten Stellungnahmen eingegangen. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 3 dargestellt umgegangen worden.

### **Erneute 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 XXX 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 XXX von der Planung unterrichtet.

Bis zum XXX äußerten sich die in Anlage 4 dargestellten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 4 dargestellt umgegangen worden.

### **Abwägung der Erneuten Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

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

Dieser hat dem Rat der Stadt Jüchen empfohlen, die in den Anlagen 3 und 4 dargestellten Abwägungsvorschläge zu beschließen und die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der Rat der Stadt Jüchen hat in der Sitzung am XXX die Abwägungsvorschläge und die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

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

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen (TOP-Kurier) am XXX ortsüblich bekannt gemacht.

Bis zum XXX sind die in Anlage 5 dargestellten Stellungnahmen eingegangen. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 5 dargestellt umgegangen worden.

**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 XXX von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert.

Bis zum XXX äußerten sich die Anlage 6 dargestellten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit den Stellungnahmen ist wie in Anlage 6 dargestellt umgegangen worden.

**Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

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

Dieser hat dem Rat der Stadt Jüchen empfohlen, die in den Anlagen 5 und 6 dargestellten Abwägungsvorschläge zu beschließen und den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB zu fassen.

**Satzungsbeschluss**

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

In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt Jüchen den Bebauungsplan Nr. 070 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. 070 wurde im Amtsblatt der Stadt Jüchen (TOP-Kurier) am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist dieser in Kraft getreten.

Jüchen, den

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 der erneuten Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

- hier nach Satzungsbeschluss Tabelle einfügen -

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

- hier nach Satzungsbeschluss Tabelle einfügen -

## **Anlage 5 Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

- hier nach Satzungsbeschluss Tabelle einfügen -

## **Anlage 6 Abwägung Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

- hier nach Satzungsbeschluss Tabelle einfügen -