

Gemeinde Niederkruchten
Bebauungsplan Nie-133 „Kantstraße“ und
69. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren
Begründung zur frühzeitigen Beteiligung, August 2023



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	2
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich der 69. Flächennutzungsplanänderung	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-133	3
1.4	Rechtsgrundlagen	4
1.5	Verfahren	4
2	Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	5
2.1	Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsplan	5
2.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	7
2.5	Hochwasserschutz	7
2.6	Starkregen	8
2.7	Kampfmittel	9
2.8	Masterplan Wohnen	10
2.9	Verkehr und verkehrliche Erschließung	10
2.10	Lärmimmissionen	10
2.11	Ver- und Entsorgung	11
2.12	Infrastruktur	11
2.13	Artenschutz	12
2.14	Umweltprüfung	12
3	Vorentwurf der 69. Flächennutzungsplanänderung	15
3.1	Geplante Flächennutzungen	15
3.2	69. Änderung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf)	16
3.3	Flächenbilanz	17
4	Bebauungsplanvorentwurf Nie-133	18
4.1	Grundzüge	18
4.2	Art der baulichen Nutzung und Fläche für den Gemeinbedarf	18
4.3	Maß der baulichen Nutzung	20
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	21
4.5	Verkehrsflächen	21
4.6	Bebauungsplan Nie-133 (Vorentwurf)	23
4.7	Flächenbilanz	24



1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Ziel der Bauleitplanungen ist die Schaffung der vorbereitenden und der verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren und Seniorinnen, einer Kindertagesstätte und ergänzender Wohnbebauung an der Kantstraße im Ortsteil Niederkrüchten.

An der Lütterbachstraße ist zu einem späteren Zeitpunkt die Errichtung eines weiteren Wohnquartiers geplant. Die verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu werden, zu gegebener Zeit, durch Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans für diesen Bereich geschaffen.

Der Regionalplan Düsseldorf weist für die räumlichen Geltungsbereiche der Flächennutzungsänderung und des Bebauungsplans Nie-133 einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 22. Mai 2022 - nach Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten am 16. Mai 2022 - die Verfahren zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans „Kantstraße/Lütterbachstraße“ und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nie-133 „Kantstraße/Hochstraße“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

Die Flächen im Bebauungsplangebiet und im Änderungsbereich sind unbebaut und werden aktuell landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Der westliche Teil der Planbereiche grenzt unmittelbar an die (Wohn-) Bebauung an der Kantstraße und die Nutzungen an der Hochstraße in der bestehenden Ortslage. Die Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet und im Änderungsbereich sind derzeit planungsrechtlich als „Außenbereich“ im Sinne von § 35 BauGB zu beurteilen, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Verwirklichung der Planzielsetzung zwingend erforderlich ist.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Darstellungen des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten nicht mehr mit den planerischen Zielen der Gemeinde für den Standort übereinstimmen und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf Grundlage der bisherigen Darstellungen planungsrechtlich nicht zulässig wäre, führt die Gemeinde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nie-133 „Kantstraße/Hochstraße“ die 69. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) durch.

Beabsichtigt ist dabei im Wesentlichen die Darstellung von

- Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) am nord- und südöstlichen Rand des Änderungsbereichs - anstelle der bisher dort ausgewiesenen Flächen für Landwirtschaft
- eines Sonstigen Sondergebiets nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO - anstelle bisheriger Wohnbauflächen und landwirtschaftlicher Flächen im östlichen Teil des Änderungsbereichs sowie
- einer Fläche für den Gemeinbedarf im westlichen Teil des Änderungsbereichs - anstelle bisheriger Wohnbau- und gemischter Bauflächen.

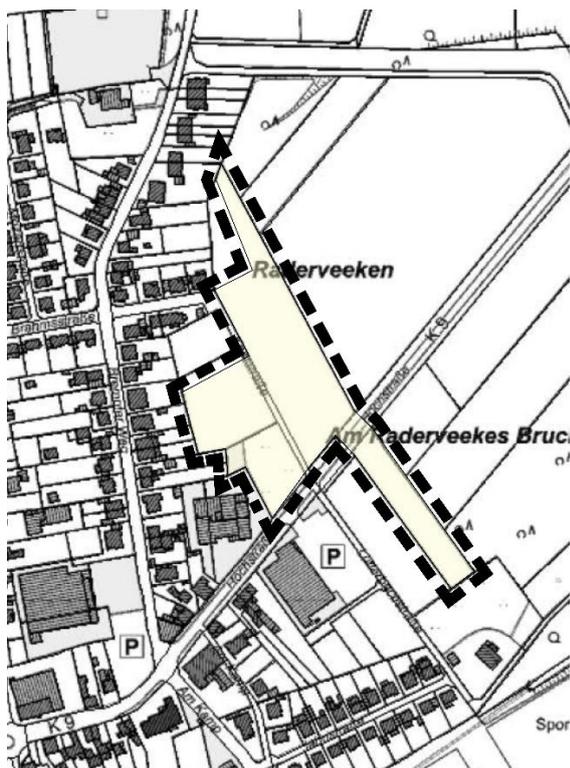
Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Im Bebauungsplan Nie-133 werden die Darstellungen des (geänderten) Flächennutzungsplans durch zeichnerische und textliche Festsetzungen konkretisiert. Durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Festlegungen den Bebauungsplans zu verbindlichem Ortsrecht.

Die räumlichen Geltungsbereiche der 69. FNP-Änderung und die des Bebauungsplans Nie-133 sind nicht deckungsgleich, sondern werden nach den tatsächlichen planungsrechtlichen und räumlichen Erfordernissen abgegrenzt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der 69. Flächennutzungsplanänderung

Der aktuell rechtswirksame FNP der Gemeinde Niederkrüchten weist im Änderungsbereich überwiegend Wohnbaufläche oder Gemischte Baufläche aus. Der Rand des Flurstücks 58 östlich der Kantstraße und das Flurstück 65 östlich der Lütterbachstraße sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Randbereiche werden für eine Bebauung der Entwicklungsfläche (1,8 ha) benötigt, um sinnvolle Bebauungstiefen darstellen zu können. Sämtliche Flächen befinden sich in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich 69. FNP-Änderung „Kantstraße/Lütterbachstraße“ (ca. 1,8 ha)



Quelle: ABK, Land NRW 2023/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

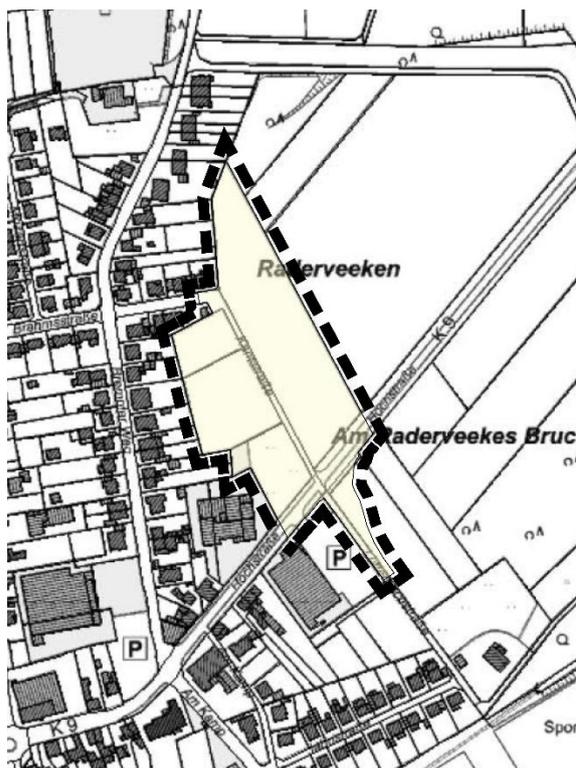
1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-133

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebiets und dort am nordöstlichen Rand des Ortsteils Niederkrüchten. Das Ortszentrum Niederkrüchten liegt ca. 500 m entfernt. Der Ortsteil Elmpt befindet sich in etwa 4 km Entfernung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-133 hat eine Fläche von insgesamt rund 2,2 ha (Hektar) und umfasst in der Gemarkung Niederkrüchten (053379) die Flurstücke 90, 122, 168 und teilweise 226, 252 und 257 in der Flur 11 sowie die Flurstücke 58 und teilweise 59, 143 und 144 in der Flur 81.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegen aktuell landwirtschaftliche Nutzungen vor. Der Geltungsbereich wird an einer Stelle durch die Hochstraße (K 9) gekreuzt. Östlich angrenzend befindet sich die Wohnsiedlung am Brempter Weg.

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-133 „Kantstraße“ (ca. 2,2 ha)



Quelle: ABK, Land NRW 2023/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Südöstlich liegen mit einem Autohaus sowie einem Lebensmittel-Discounter wenige gewerbliche, nicht störende Nutzungen vor. Nach Westen hin geht das Plangebiet in den Freiraum mit zahlreichen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldgebieten über. Über die Kreisstraße 9 (Hochstraße), die am südlichen Plangebietsrand verläuft, ist der Standort an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle (AS) Niederkrüchten der Bundesautobahn 52 kann in ca. 1,2 km erreicht werden. Die Bundesstraße 221 liegt etwa 900 m entfernt.

Abbildung 3: Lage im Raum



Quelle: DTK25, Land NRW 2023

Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Bushaltestelle „Brahmsstraße“, die sich in einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet befindet, gegeben. Die Haltestelle wird durch die Linien 072 und 073 bedient, mit denen die Ortsteile Elmpt, Oberkrüchten, Silverbeek, Bredtke, Gützenrath, Heyen, Laar, Dam, Overhetfeld und Venekoten sowie die Nachbargemeinden Schwalmatal und Brünnen erreicht werden können. Über die Haltestelle „Lindbruch“, die ca. 500 m entfernt liegt, können zudem die Städte Viersen, Mönchengladbach, Wegberg und Erkelenz mit den Linien 418, SB 8, SB 83 und SB 88 erreicht werden.

Abbildung 4: Luftbild



Quelle: DOP, Land NRW 2023/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

1.4 Rechtsgrundlagen

Inhalte und Verfahren der Bauleitplanungen beruhen auf folgenden Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) – *in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung*
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) – *in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung*
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) – *in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung*
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

1.5 Verfahren

Sowohl die Aufstellung des Bebauungsplans Nie-133 als auch die parallele Durchführung der 69. FNP-Änderung erfolgen im sogenannten Regelverfahren gemäß § 2 BauGB, d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB und jeweils der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB.

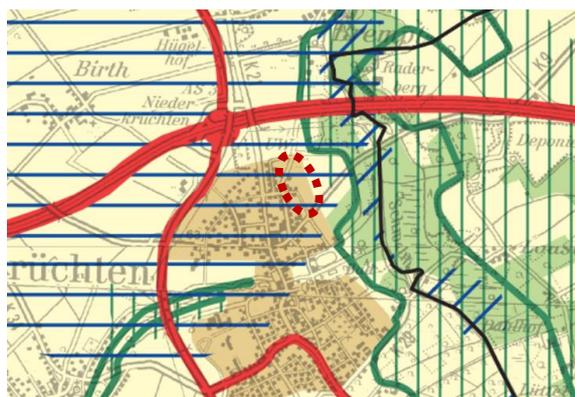
Die Gemeinde Niederkrüchten ist, mit Ausnahme der Flächen der Kreisstraße K9 und der Erweiterungsflächen durch den Kreisverkehr, Eigentümerin der Grundstücksflächen im Plangebiet. Bodenordnungsrechtliche Maßnahmen zur Umsetzung der Bauleitplanung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 2018 stellt für den räumlichen Geltungsbereich der 69. Flächennutzungsplanänderung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, der dem Ortsteil Niederkrüchten zugeordnet ist. Angrenzend befindet sich östlich ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie im Südosten ein Waldbereich. Dem Änderungsbereich wird die Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz zugewiesen.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Blätter 17 & 22)



Quelle: Internetportal der Bezirksregierung Düsseldorf

Die Bauleitplanung steht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahre 1981 stellt im Änderungsbereich derzeit Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M), eine Fläche für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (Hochstraße bzw. Kreisstraße K 9) sowie Flächen für die Landwirtschaft dar.

Auf den unmittelbar angrenzenden Flächen werden, neben der Fortführung der Fläche für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M) sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Südlich des Änderungsbereichs befindet sich außerdem ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

Abbildung 6: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten

2.3 Landschaftsplan

Bei der Landschaftsplanung des Kreises Viersen sind die Darstellungen und Festlegungen des bestehenden Landschaftsplans Nr. 1 „Mittleres Schwalmthal“ von 1982 und des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“ mit dem Entwurfsstand vom September 2020 zu betrachten.

Landschaftsplan 1 „Mittleres Schwalmthal“

Für den Änderungsbereich gilt der Landschaftsplan 1 „Mittleres Schwalmthal“ vom 21. Januar 1982. Die wesentlichen Entwicklungsziele des Landschaftsplans sind:

1. Entwicklungsziel „Erhaltung“

Das Schwergewicht der Landschaftsentwicklung liegt hier auf der Erhaltung der schutzwürdigen Schwalmniederung mit ihren landesweit bedeutsamen Erlbruchwäldern, der Kranenbachniederung mit den Grünlandbereichen, der Happelter Heide mit dem Wechsel von Ackerland und Waldflächen, der Schomm mit den ausgedehnten Waldbereichen und dem Meinweg mit seinen Acker- und Waldflächen. Dazu wurden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und Geschützten Landschaftsbestandteile mit entsprechenden Ge- und Verbotsvorschriften festgesetzt.



Weiterhin wurden zum Erhalt einzelner Biotopstrukturen umfangreiche Pflegemaßnahmen festgesetzt. Es handelt sich z. B. um den Schnitt von Kopfweiden und die Mahd von Feuchtwiesen und Röhrichten. Diese Pflegemaßnahmen sind zum Erhalt der Biotope notwendig und werden regelmäßig durch den Kreis Viersen durchgeführt. Außerdem wurden zur ökologischen Optimierung im Bereich der Schwalmniederung mehrere Artenschutzgewässer angelegt.

2. Entwicklungsziel „Anreicherung“

Ziel der Landschaftsentwicklung ist hier die Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswerten Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen. Zur Umsetzung dieses Zieles wurde die Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen, Feldgehölzen, Hecken, Ufergehölzen festgesetzt. Wo eine Zustimmung der jeweiligen Eigentümer erfolgte, wurden die Pflanzungen im Zeitraum von 1983 – 2001 durchgeführt.

Der Landschaftsplan 1 enthält darüber hinaus auch die Zielsetzung, die Landschaft für die landschaftsgebundene Erholung zu erschließen.

Eine Änderung des Landschaftsplanes 1 wurde in den Jahren 2003 – 2004 zur Anpassung an die Bestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH RL) und die Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) durchgeführt. Alle Naturschutzgebiete im Landschaftsplanengebiet und Teilbereiche der Landschaftsschutzgebiete im Bereich der Schwalm- und Kranenbachniederung wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens hinsichtlich ihrer Schutzzwecke und Schutzziele und der Ge- und Verbotsvorschriften geändert. Außerdem wurden detaillierte Entwicklungsmaßnahmen für die besonderen FFH-Lebensraumtypen festgesetzt.

Die FFH-Gebiete sind heute Schwerpunkte der landschaftspflegerischen Ausführungsmaßnahmen durch das Amt für Bauen, Landschaft und Planung (Quelle: Kreis Viersen, Umsetzung des Landschaftsplans 1 „Mittleres Schwalmthal“ und des Landschaftsplans 3 „Elmpter Wald“, Sitzungsvorlage 136/2012, Kreis Viersen im August 2012).

Der Landschaftsplan 1 „Mittleres Schwalmthal“ setzt keine Schutzgebiete für den räumlichen Geltungsbereich der 69. Flächennutzungsplanänderung fest.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 125 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Schwalmtal“. Ebenso befindet sich östlich das Naturschutzgebiet „Raderveekes und Lüttelforster Bruch“. Im Südwesten rückt dieses bis auf ca. 50 m an den Änderungsbereich heran.

Landschaftsplan „Grenzwald/Schwalm“

Der räumliche Geltungsbereich der 69. Flächennutzungsplanänderung liegt im Geltungsbereich des in Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“, durch den Landschaftsplan 1 überplant wird. Aktueller Stand ist der Entwurf von September 2020.

Abbildung 7: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte Süd des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“,



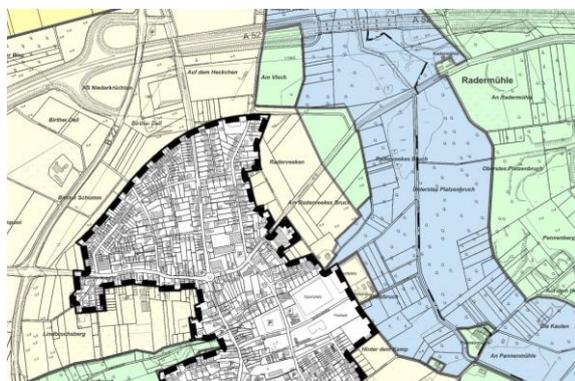
Quelle: Kreis Viersen, Landschaftsplanentwurf (2020)

Für den Änderungsbereich werden keine Festsetzungen im Landschaftsplanentwurf getroffen. In der Umgebung werden, im Vergleich zum Landschaftsplan 1, keine zusätzlichen Schutzgebiete festgesetzt.

Er setzt im Änderungsbereich jedoch das Entwicklungsziel 07 „Anreicherung“ fest. Mit diesem Ziel soll eine Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen sowie der Erhalt von Wald, Bäumen, Feldgehölzen und landwirtschaftlichen Nutzflächen als prägende Bestandteile der Kulturlandschaft erreicht werden.



Abbildung 8: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte Süd des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“, Entwurf September 2020



Quelle: Kreis Viersen, 2020

Östlich des Geltungsbereichs befinden sich neben einem Landschafts- und Naturschutzgebiet außerdem noch ein FFH-Gebiet, ein Gebiet für den Schutz der Natur, ein Vogelschutzgebiet sowie zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope entlang der Schwalm.

2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der räumliche Geltungsbereich liegt, so wie die gesamte Gemeinde Niederkrüchten, innerhalb des Naturparks Maas-Schwalm-Nette. Naturparke dienen grundsätzlich dem Schutz und Erhalt der Kulturlandschaften mit ihrer Biotop- und Artenvielfalt. Eine mögliche Betroffenheit der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Änderungsbereich wird im weiteren Verfahren untersucht.

Auf der Grundlage wasserrechtlicher Vorschriften (§ 19 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 14 Landeswassergesetz) können Wasserschutzzone durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzt werden.

Entsprechende Festsetzungen der Wasserschutzzone liegen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aktuell nicht vor, er liegt jedoch am Rand einer geplanten Wasserschutzzone IIIA. Dies ist bei der Bewegung von Boden sowie bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen (Versickerung, Einleitung in ein Gewässer).

Abbildung 9: Geplante Wasserschutzzone im Bereich des Bebauungsplans



Quelle: www.elwasweb.nrw.de

2.5 Hochwasserschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen in Risikogebieten die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. In der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist demzufolge insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu betrachten.

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) präzisiert bundeseinheitlich die Prüfungsanforderungen und hat Ziele definiert, die je nach Lage und Art der Planung in die Betrachtung einzubeziehen sind. Der Plan ist als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) beigefügt.

Nach dem Ziel I.1.1 BRPH sind als risikobasierter Ansatz im Bereich der Siedlungsentwicklung 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 Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwin-

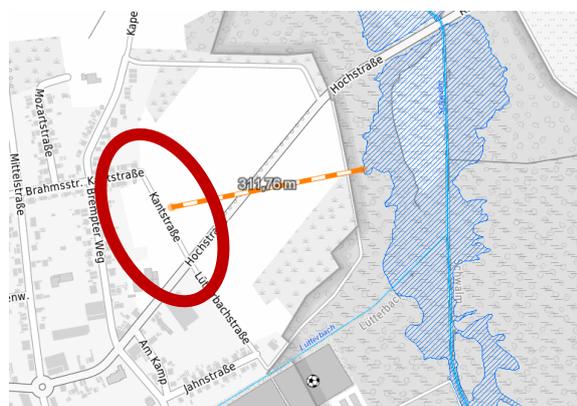
digkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung der Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Im Plangebiet sind neben einer Wohnbebauung eine Kindertagesstätte und eine Einrichtung für Senioren geplant. Insbesondere die letzten beiden sind aufgrund der betroffenen Personengruppen als besonders vulnerabel einzustufen.

Für die Gemeinde Niederkrüchten werden nach der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW keine Maßnahmen aufgeführt, da sie nicht von Überflutungen aus Risikogewässern betroffen ist (Kommunensteckbrief Niederkrüchten, Stand Dezember 2021).

Darüber hinaus sind Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schwalm liegt ca. 300 m östlich des Plangebiets.

Abbildung 10: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Schwalm im Umfeld des Plangebiets



Quelle: www.elwasweb.nrw.de

Auch hier ist keine Betroffenheit des Plangebietes gegeben, es sind keine Flächen im räumlichen Geltungsbereich als Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG festgesetzt.

Neben den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind ferner gem. § 9 Abs. 6a BauGB Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserstehungsgebiete i. S. d. § 78d Abs. 1 WHG nachrichtlich zu übernehmen. Maßgeblich sind dabei die Darstellungen in

den Hochwassergefahrenkarten gem. § 74 Abs. 2 WHG und hier die jeweiligen Gebiete, die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden und nicht als Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 2 oder 3 WHG gelten. Es kann sich dabei aber auch um Gebiete handeln, die bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. In den Hochwassergefahrenkarten sind, wie oben ausgeführt, keine entsprechenden Eintragungen nachgewiesen.

2.6 Starkregen

Unter Ziel I.1.1 des BRHP ist ferner eine Betroffenheit bei Starkregenereignissen zu prüfen. Hinweise könnten sich aus der Starkregenhinweiskarte für NRW ergeben (www.geoportal.de).

Abbildung 11: Starkregengefahr für ein extremes Ereignis im Plangebiet



Quelle: Hinweiskarte Starkregengefahren des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG), 2021

Innerhalb des Plangebiets sind teilweise Wassertiefen von 0,1 – 0,5 m dokumentiert.

Die Plangebietsstruktur weist eine vergleichsweise ebene Fläche auf. Wasseransammlungen verteilen

sich großflächig auf den aktuell vorhandenen Ackerflächen.

Bei der Umsetzung der Planung wird durch die Teilversiegelung der Flächen mehr Wasser auf der Oberfläche zurückbleiben. Dies wird bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Durch vorzusehende Pflanzmaßnahmen und die damit verbundene Auflockerung des Bodens soll sich die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhöhen.

Durch die Begrünung von Dachflächen und die Auswahl möglichst durchlässiger Materialien für die Verkehrswege wird die Überflutungsgefahr durch Starkregen minimiert. Bei der Planung ist zu beachten, dass sich durch barrierefreie Ein- und Ausgänge kein Wasser bei Starkregen in das Gebäude eindringen kann.

Unter Ziel I.2.1 werden die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasser und Starkregen in die Prüfung einbezogen. Die Plangebietsfläche könnte Auswirkungen auf die Wohnbebauung im Nahbereich haben.

Bei der Planung der Bebauung und der erforderlichen Bodenbewegungen auf den Freiflächen ist darauf zu achten, dass sich die Hochwassersituation der Bestandsbebauung im nahen Umfeld nicht verschlechtert.

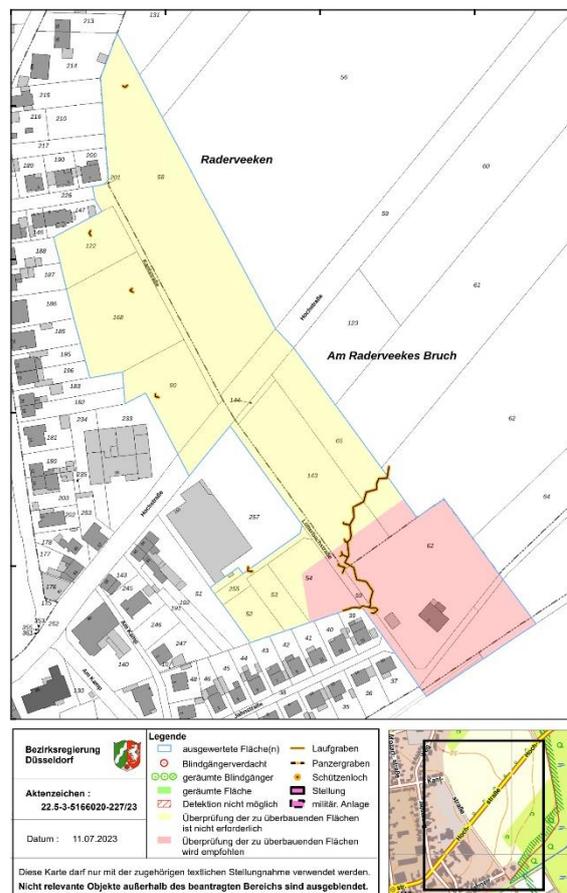
Das Ziel II.1.3 des Raumordnungsplanes behandelt die Schutzwürdigkeit von Böden und hier im Sinne des Hochwasserschutzes Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen. Nach dem vorliegenden Bodengutachten sind im Planbereich bis ca. 4 m Tiefe feinsandige bis mittelsandige Böden anzutreffen, die ein gutes Wasserrückhaltevermögen aufweisen. Maßnahmen und Festsetzungen die zum größtmöglichen Erhalt dieser Bodenschichten führen, werden im weiteren Verfahren geprüft.

Unter Beachtung des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz kann das Plangebiet baulich entwickelt werden.

2.7 Kampfmittel

Die Gemeinde Niederkrüchten hat im Rahmen der Bauleitplanung eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf für den Planbereich angefragt. Die Anfrage wurde dabei südlich um Flächen erweitert, die in einem weiteren Verfahren ebenfalls überplant werden sollen.

Abbildung 12: Luftbildauswertung vom 11.07.2023



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Juli 2023

Die Auswertung des Luftbildes in Bezug auf Kampfmittel zeigt mehrere Laufgräben auf, für die aber keine Überprüfung der zu überbauenden Flächen erforderlich ist. Lediglich im Flurstück 65 der Flur 81 wird eine Überprüfung für einen Bereich im Süden empfohlen. Über den aktuellen Änderungsbereich hinaus werden im Süden weitere Flurstücke zu überprüfen sein. Dazu gehören das Flurstück 62 und teilweise die Flurstücke 54, 59, 67 und 68 der Flur 11.



Auf die allgemeinen Anforderungen an den Umgang mit potenziellen Kampfmittelfunden wird hingewiesen.

2.8 Masterplan Wohnen

Im April 2019 wurde der von der Gemeinde Niederkrüchten beauftragte „Masterplan Wohnen“ beschlossen, der durch das Planungsbüro plan-lokal Körbel + Scholle Stadtplaner PartmbB erarbeitet wurde.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass in der Gemeinde Niederkrüchten vor dem Hintergrund der regional bedeutsamen gewerblichen Entwicklungen (Gelände der ehemaligen „Javelin Barracks“) der Bedarf besteht, in einem gewissen Umfang Wohnraum für die dann in Niederkrüchten beschäftigten Arbeitskräfte bereit zu stellen. Zwar können hinsichtlich des Umfangs lediglich Schätzungen vorgenommen werden, die kurz- bis langfristigen Baulandreserven reichen jedoch für die Deckung der Bedarfe bis 2035 nicht aus.

Aufgrund des demografischen Wandels wird in Zukunft außerdem die Nachfrage nach kleinen und barrierefreien Wohnungen für Senioren deutlich steigen. Die Schaffung dieses Wohnraums unterstützt auch den Generationenwechsel in den bestehenden Einfamilienhaus-Gebieten. Daneben ist die Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau, insbesondere für Einfamilienhäuser, nach wie vor groß.

Aus den genannten Gründen wird im „Masterplan Wohnen“ empfohlen, insbesondere im Ortsteil Elmpf neue Wohnbauflächen planerisch zu entwickeln, um den Siedlungsschwerpunkt weiter zu stärken sowie Wohnraum für die Arbeitskräfte des zukünftigen Gewerbe- und Industrieparks auf dem ehemaligen Gelände der „Javelin Barracks“ zu schaffen. Dabei soll gerade die Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen von Nutzen sein. Ohne die Schaffung neuen Wohnraums wäre die Möglichkeit zur arbeitsplatznahen Unterbringung von neuen Arbeitskräften deutlich eingeschränkt. In der Folge sind wohnungsmarktbezogener Druck auf umliegende Kommunen, zunehmende Pendlerverkehre sowie Attraktivitätsverlust der Arbeitsplätze zu erwarten (*plan-lokal Körbel + Scholle Stadtplaner PartmbB, „Masterplan Wohnen“ für die Gemeinde Niederkrüchten, Dortmund im April 2019*).

Darüber hinaus wird empfohlen, die Baulandreserven und Brachflächen im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ für neuen Wohnraum zu nutzen.

2.9 Verkehr und verkehrliche Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der 69. Flächennutzungsplanänderung ist über die Hochstraße (K 9) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Anschluss der inneren Erschließung (Verlängerung Kantstraße nördlich der K 9 und Verlängerung der Lütterbachstraße südlich der K 9) an die Kreisstraße soll über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr erfolgen.

Der künftig vierarmige Kreisverkehr mit rund 30 m Durchmesser (Vorplanung) dient der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets und gleichzeitig der Geschwindigkeitsreduzierung bei Einfahrt in den Ortsteil Niederkrüchten aus östlicher Richtung (Schwalmtal) kommend.

Mit der Verkehrsuntersuchung und den Planungen zur äußeren und inneren Verkehrserschließung sowie mit der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich von Verkehrslärm ist die BBW Ingenieurgesellschaft mbH in Bochum beauftragt.

2.10 Lärmimmissionen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jene, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird zur planerisch gebotenen Konfliktbewältigung eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu



erwartenden Lärmimmissionen durch die geplanten Nutzungen bzw. deren zu erwartendes Verkehrsaufkommen erstellt werden.

Für das Plangebiet besteht außerdem eine umweltrelevante Vorbelastung des Änderungsbereichs und des Bebauungsplangebiets durch Verkehrslärmemissionen, aufgrund der angrenzend zum Plangebiet verlaufenden K 9. Die zu erwartenden Geräuschimmissionen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt und bewertet. Soweit sich aus den Untersuchungsergebnissen ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt, werden entsprechende Regelungen im Bebauungsplan Nie-133 getroffen. Dies kann beispielsweise notwendige Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen betreffen.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden dagegen (nur) die Auswirkungen der Verkehrsprognose im Hinblick auf die Lärmimmissionen betrachtet werden. Grundlagendaten werden dabei der zu erarbeitenden Verkehrsuntersuchung zum Planvorhaben entnommen.

2.11 Ver- und Entsorgung

Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Detailabstimmung der notwendigen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und in nachfolgenden Genehmigungsverfahren. In der bauleitplanung ist aufzuzeigen, dass die Ver- und Entsorgung der vorgesehenen Nutzungen am Planstandort grundsätzlich machbar ist.

Um die Erschließung sicherstellen zu können sind u a. die Versorgung mit Frisch- und Löschwasser, Wärme, Energie und Telekommunikation zu gewährleisten. Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebiets über die Anbindung an das bzw. durch die entsprechende Erweiterung des vorhandenen Infrastrukturnetzes erfolgen kann. Dasselbe gilt für die Abfallbeseitigung, deren Rahmenbedingungen ggf. im Einzelnen auf der Genehmigungsebene zu bestimmen sind (Kita, Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung).

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren prüft die NEW Smart City GmbH, Mönchengladbach, welche Form der nachhaltigen Wärmeversorgung am Planstandort technisch und wirtschaftlich machbar ist.

Außerdem sind die Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Plangebiet sicher zu stellen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet soll über einen Schmutzwasserkanal in der geplanten Kantstraße im Freigefälle an den bestehenden Mischwasserkanal in der Brahmstraße angebunden werden. Über im öffentlichen Straßenraum gelegene Schachtbauwerke kann der Kanal inspiziert und unterhalten werden.

Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Straßen und Verkehrsflächen (Parkplatzflächen) wird dezentral gereinigt und mit dem nicht behandlungspflichtigen Niederschlagswasser Richtung Lütterbach abgeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der geplanten Wasserschutzzone IIIA und der Ergebnisse der hydrogeologischen Bodenuntersuchung erscheint derzeit eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht sinnvoll umsetzbar. Anfallendes Niederschlagswasser soll daher gesammelt und gedrosselt im Freigefälle in den südlich gelegenen Lütterbach abgeleitet werden. Die Drosselung soll dezentral auf den Grundstücken sowie im Bereich der geplanten Kantstraße in offenen Mulden oder gedichteten Mulden/Rigolen-Systemen erfolgen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren fachbehördlich abgestimmt. Ebenso wird fachlich qualifiziert geklärt werden, ob eine Versickerung in Teilen möglich ist.

2.12 Infrastruktur

Einrichtungen zur Versorgung mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs, Arztpraxen, Behörden sowie sonstige Dienstleistungen befinden sich in fußläufiger Entfernung im nahegelegenen Ortsteilzentrum Niederkrüchten sowie in den Ortsteilen Dam und Elmpt, die etwa drei bis fünf Kilometer nordwestlich des Planstandorts liegen.



Eine Grundschule und eine Realschule sowie (bestehende) Kindergärten befinden sich im Ortsteil Niederkrüchten. Eine Gesamtschule ist in der Nachbargemeinde Brüggen, etwa fünf Kilometer nördlich des Plangebiets vorzufinden. Weiterführende Schulen befinden sich außerdem in der Nachbargemeinde Schwalmtal, südöstlich des Plangebiets.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der damit begrenzt zu erwartenden Anzahl der Wohneinheiten mit Kindern, ist davon auszugehen, dass der Bedarf an (Betreuungs-) Plätzen in den Schulen Kindertagesstätten der Umgebung gedeckt werden kann sowie in der geplanten Kindertagesstätte im Plangebiet selbst.

Das Plangebiet ist über die ca. 150 m entfernte Bushaltestelle „Brahmsstraße“ angebunden, die durch die Linie 013 (Zollamt Elmpt – Waldniel Schulzentrum, Schwalmtal) bedient wird. Die nächste Anschlussstelle (AS) Niederkrüchten an die Autobahn A 52 befindet sich in nördlicher Richtung ca. 1,5 km entfernt vom Plangebiet.

2.13 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) m 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans (*hier: Bebauungsplan Nie-133 im Parallelverfahren*) Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu machen (Artenschutzprüfung).

Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans verbleiben.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können die Artenschutzbelange zunächst nur in Form einer überschlägigen Vorabschätzung berücksichtigt werden, da noch keine konkreten Aussagen zur tatsächlichen Flächengestaltung getroffen werden können.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung sind landesweit und regional bedeutsame Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten zu betrachten. Der Fokus liegt hierbei auf FNP-Ebene insbesondere auf „verfahrenskritischen Vorkommen“, deren Anwesenheit im späteren Planungs- und Zulassungsverfahren möglicherweise dazu führen könnte, dass keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt werden darf. Zu berücksichtigen sind in diesem Kontext jedoch bereits geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die eine Vorhabenrealisierung trotz Vorkommen verfahrenskritischer Arten möglich machen können.

Für die 69. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nie-133 wird daher zunächst eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) erarbeitet, welche die Gesamtauswirkungen des Planvorhabens in einem der Planungsstufen angemessenen Detailgrad untersuchen. Dabei enthält die ASP I zunächst eine überschlägige Übersicht, welche Arten voraussichtlich durch die Planung betroffen sein werden.

2.14 Umweltprüfung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. A. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die 69. FNP-Änderung und die Aufstellung der Bebauungspläne im Änderungsbereich gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB



als Bestandteil der Begründung zur jeweiligen Bauleitplanung führt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt der Umweltbericht jeweils einen gesonderten Teil (Teil 2) der Begründung zur 69. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nie-133 dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dokumentiert.

Mehrfachprüfungen will das Gesetz verhindern. Daher kann eine Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB zwischen den Planungsebenen stattfinden. Wenn eine Umweltprüfung auf der Ebene eines Flächennutzungsplans durchgeführt wurde, kann die Umweltprüfung auf der Ebene eines zeitlich nachfolgenden oder im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Ebenso können die Ergebnisse einer auf niedrigerer Ebene vorgenommenen Umweltprüfung auf sich anschließenden, höheren Planungsebenen berücksichtigt werden.

Zu den Bauleitplanverfahren wurde im Vorentwurf eine Relevanzprüfung zur überschlägigen Ermittlung erheblicher Umweltbelange für die frühzeitige Beteiligung erstellt (*Relevanzprüfung zur überschlägigen Ermittlung erheblicher Umweltbelange für die frühzeitige Beteiligung, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, August 2023*):

Nach derzeitigem Planungsstand sind demnach keine Umweltbelange erkennbar, die der Umsetzung des Planvorhabens entgegenstehen.

Bestehende Wohnfunktionen und die Gesundheit der Anwohner werden absehbar nicht negativ beeinträchtigt. Mögliche immissionstechnische Störwirkungen (insb. durch gewerblichen und verkehrsbedingten Lärm) sind noch weiterführend gutachterlich zu untersuchen. Im Bedarfsfall sind hier geeignete Schutzmaßnahmen planerisch vorzusehen.

Aufgrund der geringen Entfernung (< 300 m) müssen und können vorhabenbedingte Fernwirkungen auf

die östlich gelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiet) durch eine FFH-Vorprüfung voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, die neben der Tier- und Pflanzenwelt auch die Funktionen für schützenswerte Böden und das Klima berücksichtigen.

Die hydrologischen Themen (Entwässerung/Versickerung, Lage in einer geplanten Wasserschutzzone IIIA sowie Anfälligkeit für extreme Niederschlagsereignisse) müssen noch weiterführend fachlich qualifiziert untersucht und planerisch optimiert werden, stellen aber nach derzeitiger Einschätzung voraussichtlich keine erheblichen Umweltbelange dar, die bei der planerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen ist.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet, die gemäß § 1a BauGB auszugleichen sind. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nie-133).

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die bereits die 69. FNP-Änderung enthält, werden im Entwurf des Bebauungsplans Nie-133 festgesetzt und im Umweltbericht hierzu dargestellt werden.

Die bauleitplanerisch festzusetzenden und durch (städtebauliche) Verträge flankierend zu sichernden Kompensationsmaßnahmen werden im Sinne eines nachhaltigen, grüngestalterischen und ökologischen Gesamtkonzepts für das Plangebiet mit den maßgeblichen Behörden abgestimmt und festgelegt.

Teilweise werden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs im Bebauungsplangebiet Nie-133 selbst vorgesehen werden können. Es ist jedoch absehbar, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, der



parallel zur 69. FNP-Änderung aufgestellt wird, kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs geleistet werden kann. In diesem Fall werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig.

Diese können z. B. über das Ökokonto Elmpter Wald (Ziel: Klimagerechter Waldumbau) der Gemeinde abgewickelt oder auf anderen eigenen Grundstücksflächen der künftigen Eigentümer:innen bzw. Eingriffverursachenden durchgeführt werden. Bei der Maßnahmenplanung soll eine weitere Beanspruchung von Agrarflächen möglichst vermieden und/oder produktionsintegrierten Maßnahmen Vorzug gegeben werden. Ebenso wird eine zumindest teilweise „Überschneidung“ notwendiger Maßnahmen zum natur- und ggf. notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleich angestrebt.



3 Vorentwurf der 69. Flächennutzungsplanänderung

3.1 Geplante Flächennutzungen

Die 69. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die zur planerischen Vorbereitung notwendige Darstellung von Flächennutzungen, die im Bebauungsplan Nie-133, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, aufgestellt wird, konkretisiert werden. Geplant ist die Ausweisung von

- Wohnbauflächen (W) nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO
- einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB sowie von
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von insgesamt rund 1,8 ha und nimmt auch die von der Gemeinde Niederkrüchten längerfristig beabsichtigte Wohnungsbauentwicklung südlich der Hochstraße (sowie südlich des Bebauungsplans Nie-133 im Parallelverfahren) in den Blick.

Aus der zeichnerischen Darstellung der Änderungsinhalte wird deutlich, dass der aktuell rechtswirksame FNP für den weitaus größten Teil des Änderungsbereichs bereits heute Bauflächen darstellt.

Die Neuausweisung von Bauflächen und -gebieten ist lediglich am östlichen Plangebietsrand auf einem Flächenanteil von ca. 0,5 ha (etwa 28 % von insgesamt rund 1,8 ha) des Änderungsbereichs vorgesehen. Ganz überwiegend erstreckt sich die 69. Flächennutzungsplanänderung dagegen auf bereits im rechtswirksamen FNP dargestellte Bauflächen:

Im südwestlichen Plangebietsteil werden eine bisher ausgewiesene gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche – entsprechend der Planzielsetzung, dort

kurzfristig eine Kindertageseinrichtung unterzubringen – durch eine Fläche für den Gemeinbedarf überplant.

Im nord- und südöstlichen Änderungsbereich werden bisherige Flächen für die Landwirtschaft als Wohnbauflächen dargestellt. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnungsbauentwicklung geschaffen und der östliche Siedlungsrand im Ortsteil Niederkrüchten maßvoll baulich arrondiert werden.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete dargestellt werden. Im östlichen Teil des Änderungsbereichs wird - entsprechend der planerischen Zielsetzung der Gemeinde Niederkrüchten (Bereitstellung von Flächen für eine dringend benötigte weitere Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung auf ihrem Gemeindegebiet) ein Sonstiges Sondergebiet dargestellt. Damit die Nutzung der Sondergebietsfläche der beabsichtigten Nutzung vorbehalten bleibt und künftig nicht (ohne weitere Planänderung), z. B. durch eine Einzelhandelsnutzung, zweckentfremdet werden kann, wird bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die geplante Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung“ dargestellt.

Die geplante Entwicklung erfolgt an einem Standort mit guter Verkehrsanbindung. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Nutzungen wird sich – nach aktuellem Kenntnis- und Planungsstand - mit einem vertretbaren wirtschaftlichen Aufwand herstellen lassen, da sie an das bestehende Erschließungsnetz anbindet bzw. dieses (in harmonischer Weise) fortsetzt und verknüpft. Die Bushaltestelle „Brahmsstraße“ ist in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Änderungsbereich vorhanden und bietet eine bereits bestehende Standortanbindung im ÖPNV. Aufgrund dieser Faktoren kann die geplante bauliche Entwicklung am Standort unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit positiv bewertet werden.

Für den vergleichsweise kleinen Teil der Hochstraße, der innerhalb des Änderungsbereichs liegt, wird die bisherige Darstellung als „Fläche für den überörtlichen Verkehrs und die örtlichen Hauptverkehrszüge“



beibehalten. Die Darstellung entspricht der bestehenden und weiterhin vorgesehenen Verkehrsfunktion der Hochstraße (Kreisstraße 9).

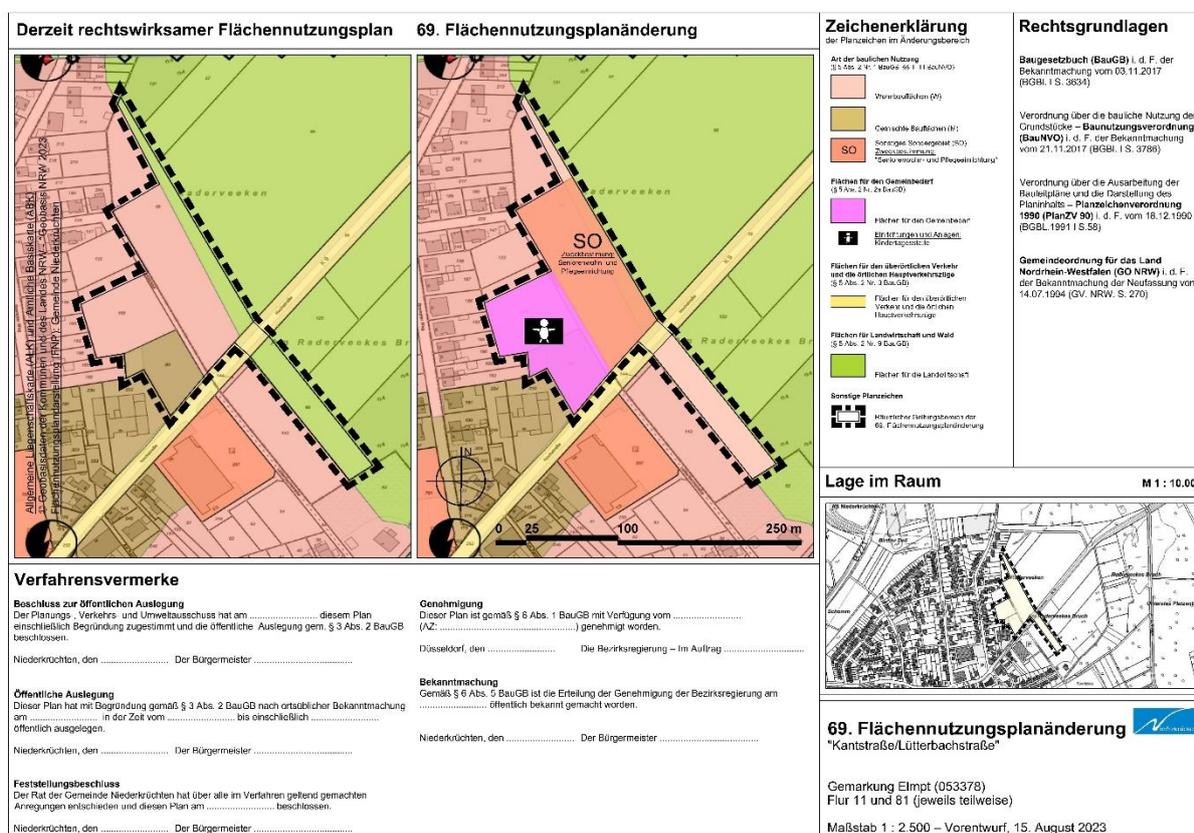
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-133, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, erstreckt sich auf den nördlich der Hochstraße gelegenen Teil des Änderungsbereichs und beinhaltet im

Norden und Nordwesten außerdem weitere, bereits im FNP ausgewiesene, Wohnbauflächen.

Die verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der südlich der Hochstraße liegenden Wohnbauflächen wird die Gemeinde Niederkrüchten zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls durch die Aufstellung eines Bebauungsplans schaffen.

3.2 69. Änderung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf)

Abbildung 13: 69. Flächennutzungsplanänderung (zeichnerische Darstellung)



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (August 2023)



3.3 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz zum Vorentwurf der 69. Flächennutzungsplanänderung

Flächennutzung	Fläche in m ² , ca.	Fläche in ha, ca.	Flächenanteil in %
Wohnbauflächen (W) § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO	3.550	0,4	20,0
Sonstiges Sondergebiet (SO) § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO, <u>Zweckbestimmung:</u> Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung	7.830	0,8	44,1
Flächen für den Gemeinbedarf § 5 Abs. 2 Nr. 2 a) BauGB, <u>Zweckbestimmung:</u> Kindertagesstätte	5.970	0,6	33,7
Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB	390	0,0	2,2
Räumlicher Geltungsbereich der 61. Flächennutzungsplanänderung	17.740	1,8	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (August 2023)



4 Bebauungsplanvorentwurf Nie-133

4.1 Grundzüge

Der Bebauungsplan Nie-133 beinhaltet, entsprechend der Planzielsetzungen, im Wesentlichen die Festsetzung

- von Allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BaunVO, Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und –pflegeeinrichtung“
- einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“
- von Verkehrsflächen
- des Maßes der baulichen Nutzung
- die überbaubaren Grundstücksflächen sowie
- von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Mögliche Standorte für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen „Elektrizität“ sowie „Erdwärmegewinnung und –verteilung“ sind im Bebauungsplan innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ dargestellt.

Die Abgrenzung der festgesetzten Baugebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf leitet sich aus den Vorgaben für die verkehrliche Erschließung und insbesondere aus dem Flächenbedarf ab, der für die (sozialen) Einrichtungen in den geplanten Größenordnungen grundsätzlich benötigt wird. Diese Bedarfe wurden durch die potenziellen künftigen Träger:innen der Einrichtungen darüber hinaus bestätigt.

Textliche Festsetzungen, durch die die Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebieten bzw. im Plangelungsbereich weiter bestimmt wird, zum Lärmimmissionsschutz, zu verbindlichen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, zum Baumerhalt usw., werden im weiteren Aufstellungsverfahren getroffen.

4.2 Art der baulichen Nutzung und Fläche für den Gemeinbedarf

Allgemeine Wohngebiete

Nördlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und nördlich des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BaunVO fest. Die insgesamt rund 5.000 m² umfassenden Flächen grenzen unmittelbar auch an die benachbarten Einfamilienhauswohngebiete an der Kantstraße an.

Ziel der Festsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Gleichzeitig soll durch die neue Wohnbebauung nutzungsstrukturell ein Übergang zu den geplanten sozialen Einrichtungen geschaffen werden.

Die im Einzelnen zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten werden im Aufstellungsverfahren durch textliche Festsetzungen weiter differenziert. So sollen beispielsweise die nach § 4 Abs. 3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden, um zusätzlichen Verkehr im Quartier zu vermeiden.

Sonstiges Sondergebiet

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet nimmt mit ca. 6.700 m² etwa ein Drittel der Fläche des Plangelungsbereichs ein. Es besteht das konkrete Interesse einer ortansässigen Trägerin, dort eine Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung zu errichten und zu betreiben. Die Plangeberin unterstützt das Vorhaben, da ein hoher Bedarf an den geplanten Wohn- und Pflegeplätzen in der Gemeinde besteht, der in den kommenden Jahren absehbar weiter steigen wird.

Die Trägerin hat, in Abstimmung mit der Gemeinde Niederkrüchten, bereits eine entsprechende Hochbauplanung für die Einrichtung („Quartier am Raderbruch“) beauftragt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Niederkrüchten und soll an die Trägerin veräußert werden. Geplant sind demnach:



- 60 vollstationäre Pflegeplätze in vier Hausgemeinschaften
- 20 solitäre Kurzzeitpflegeplätze
- 13 teilstationäre Plätze
- 11 betreute Wohnungen und weitere
- 15 Wohnungen (für Mitarbeitende) und
- ein Quartierzentrum mit Nachbarschaftscafé

Da der Bebauungsplan als sogenannter Angebotsplan und nicht vorhabenbezogen aufgestellt wird, war zunächst der in Frage kommende Baugebietstyp für die geplante Nutzung zu prüfen. Da es sich u. A. um eine Wohnnutzung handelt, kam hier zunächst die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) nach § 4 BauNVO in Betracht.

Andere Baugebietstypen, wie z. B. ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO, wurden - mit Blick auf die darin allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die räumliche Lage des Plangebiets am Ortsrand von Niederkrüchten im Übergang zum Landschaftsraum - als ungeeignet bewertet und die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO gewählt:

Als Sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO außerdem die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung“ leitet sich einerseits aus der geplanten Nutzung ab. Andererseits handelt es sich bei einer solchen Einrichtung in der Regel um eine gewerblich betriebene, zumindest aber wirtschaftlich zu betreibende Nutzung, die auf Arbeitskräfte angewiesen ist und die diese in einer Betriebsform beschäftigt.

Der Nutzungsanteil „Pflege“ stellt in diesem Sinne eine deutliche Unterscheidung zu den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) zulässigen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ dar.

Aber auch die Größenordnung der beabsichtigten Nutzung insgesamt sowie die möglicherweise sinnvolle Unterbringung begleitender Nutzungen, wie z. B. ambulante ärztliche und physiotherapeutische Angebote, Dienstleistungen wie z. B. Friseur und Fußpflege usw., sprechen für die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets. Im weiteren Aufstellungsverfahren wird die festgesetzte Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung“ ggf. noch weiter konkretisiert bzw. ergänzt.

Fläche für den Gemeinbedarf

Für den Bereich im westlichen Plangebietsteil, in dem die Gemeinde kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung und den Bau einer Kindertagesstätte zu schaffen beabsichtigt, setzt der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ fest.

Durch die Festsetzung wird eine Fläche von knapp 4.000 m² für die Errichtung der geplanten Kindertagesstätte mit drei Gruppen, zuzüglich einer Erweiterungsoption, planungsrechtlich gesichert. Die Errichtung einer solchen (sozialen) Betreuungseinrichtung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ wäre zwar grundsätzlich möglich. Zielsetzung der Plangeberin ist es aber, die Nutzung durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung eindeutig festzulegen und die Grundstücksflächen hierfür dauerhaft vorzuhalten.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, ohne dass hierfür eine zwingende planungsrechtliche Notwendigkeit besteht. Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel:

- ein in das nachbarschaftliche Umfeld passendes Gebäudevolumen zu ermöglichen
- den Versiegelungsgrad zu bestimmen und auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und damit gleichzeitig
- eine (rechtlich) bestimmte Größenordnung der zulässigen Überbauung festzulegen, die als Grundlage für die Ermittlung des naturschutzrechtlich bedeutsamen Eingriffs und des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs dienen kann



- die zulässige Überbaubarkeit im Hinblick auf den Niederschlagsabfluss und die zu planenden Entwässerungsanlagen zu bestimmen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) und die höchstzulässige Höhe bzw. Oberkante (OK) baulicher Anlagen bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt. Um ungewollte Härten zu vermeiden, werden im weiteren Planverfahren Ausnahmeregelungen für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Aufzugsmaschinenhäuser, ergänzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete und die Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ wird eine GRZ von 0,6 bei einer Vollgeschosshöhe von zwei (II) als Höchstmaß festgelegt. Die maximale Höhe der Oberkante wird auf 62,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) festgesetzt. Ergänzend soll textlich gleichzeitig festgesetzt werden, dass die GRZ von 0,6 nicht überschritten werden darf.

Durch die Festsetzung werden bewusst auch Gebäude zugelassen, die eine dichtere Bebauung im ansonsten kleinteilig bebauten Umfeld ermöglicht. Damit wird vor allem den Zielen des Masterplans Wohnen der Gemeinde Niederkrüchten und dem Nachhaltigkeitgedanken Rechnung getragen:

Durch eine kompakte Bauweise können mehr Menschen auf einer geringeren Fläche untergebracht werden, als es z. B. in den Einfamilienhausgebieten der Umgebung der Fall ist. Damit wird dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Um den Versiegelungsgrad in den Allgemeinen Wohngebieten - unter Berücksichtigung der gegenüber dem Orientierungswert der BauNVO für ein WA erhöhten Grundflächenzahl von 0,6 - zu begrenzen, sollen im Bebauungsplan Nie-133 von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Für das Sonstige Sondergebiet „Seniorenwohn – und Pflegeeinrichtung“ wird eine GRZ von 0,8 bei einer Vollgeschosshöhe von drei (III) als Höchstmaß festgelegt. Die maximale Höhe der Oberkante wird auf 65,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) festgesetzt.

Die Festsetzungen tragen dem hohen Bedarf an barrierefreien Seniorenwohnungen und Pflegeplätzen Rechnung sowie den Erfordernissen und Flächenansprüchen, die mit der geplanten Nutzung – unabhängig von bestimmte Betreibenden - grundsätzlich verbunden sind. Hierzu gehören, neben der Errichtung der erforderlichen Gebäude mit ihren befestigten und gärtnerisch gestalteten Freiflächen, auch die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen für Besuchende und Mitarbeitende, Anlieferbereiche und sonstigen Erschließungsflächen auf dem Grundstück.

Gemäß § 17 BauNVO sind bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, Orientierungswerte für Obergrenzen zu beachten. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als „dritter“ Größe, neben Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen, soll die Einhaltung der Orientierungswerte unterstützen.

Zusätzlich zur Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse werden im Sonstigen Sondergebiet, wie im gesamten Bebauungsplan Nie-133, die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen-Null festgesetzt.

Im Bebauungsplanvorentwurf Nie-133 wird auf die Festlegung bestimmter Dachformen bewusst verzichtet, um neben klassisch Dachformen auch Dachgestaltungen, z. B. mit Gründächern und/oder Photovoltaikanlagen zu ermöglichen. Gleichzeitig soll



eine Landschafts- und Ortsbildverträgliche Höhenstaffelung der Bebauung erreicht werden.

Die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die Höhe der Neubebauung in das bauliche Umfeld einfügt.

Mit Festsetzung der Höhen über NHN liegt die maximal zulässige Höhe der Oberkante gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO absolut fest. Die Höhenfestsetzungen erlauben eine Bauhöhe von etwa 10 – 13 m über dem „gewachsenen“ Gelände, dessen Niveau zwischen 52 - 53 m über Normalhöhen-Null liegt.

In Verbindung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten (*Gemeinbedarfsfläche und WA = II, SO = III*) mit der jeweils festgesetzten Höhe baulicher Anlagen bestehen zwei Regularien, durch die der Bau harmonisch dimensionierter Baukörper erreicht und das Entstehen einer zu starken Bau-masse verhindert werden sollen, die für benachbarte Grundstücke erdrückend wirken könnte.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet und in der Fläche für den Gemeinbedarf im westlichen Plangebietsteil sind diese so angeordnet, dass eine Ausrichtung der privaten Gartenflächen nach Süden/Südwesten ermöglicht wird und die Hauserschließung von Osten erfolgen kann.

Im Sondergebiet und im nördlich davon festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die Baugrenzen großzügig gefasst. Dadurch soll für die künftigen Grundstückseigentümer:innen bzw. Bauherr:innen ein größtmöglicher Spielraum für die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in den Baugebieten geschaffen werden, um eine (aus Betreibersicht) optimale Flächennutzung und Grundrissgestaltung zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens drei Metern ein.

4.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Gemeinde eine fachlich qualifizierte Verkehrsuntersuchung und die Planung der notwendigen Erschließungsanlagen beauftragt. Die im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzten Verkehrsflächen bilden die im weiteren Aufstellungsverfahren zu vertiefende Straßenvorplanung ab. Diese sieht für die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebiets die Errichtung eines vierarmigen Kreisverkehrs im Bereich Hochstraße (K 9) und Verlängerung Kantstraße (heutiger Wirtschaftsweg) sowie Lütterbachstraße vor.

Die innere Erschließung des Plangebiets soll als (verkehrsberuhigte) Wohnstraße mit einer Querschnittsbreite von 8,00 m hergestellt werden. Im weiteren Planverfahren wird u. A. – insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit - geprüft, welche Maßnahmen zur Straßenentwässerung und zur (Grün-) Gestaltung des Straßenraums geeignet sind.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Hochstraße setzt der Bebauungsplanvorentwurf „Bereich ohne Ein- und Ausfahrtverbot“ fest. Die Erschließung von Grundstücken im Plangebiet soll, unter den Aspekten der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsflusses auf der Kreisstraße 9 nicht von der Hochstraße sondern allein von der inneren Planstraße aus erfolgen. Dem trägt die Festsetzung planrechtlich Rechnung.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“, Versorgungsanlagen

Der Bebauungsplan setzt im südwestlichen Plangebietsteil eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ fest. Diese Fläche bzw. die darin unterzubringende Stellplatzanlage soll der Deckung des Stellplatzbedarfs der Kindertageseinrichtung dienen und ggf. gleichzeitig einen Teil des Stellplatzbedarfs der Seniorenwohn- und pflegeeinrichtung aufnehmen.



Die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ berücksichtigt einerseits, dass es sich damit um eine von mehreren künftigen Eigentümer:innen gemeinschaftlich genutzte Anlage handeln wird, die nicht nur einem Baugebiet zugeordnet ist. Andererseits ist die künftige Bauherrenschaft bei einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ nicht an die Einhaltung einer baugebietsbezogen einzuhaltenden Grundflächenzahl gebunden, was einer besseren Ausnutzbarkeit der Fläche dient. Maßnahmen zur Begrünung dieser Stellplatzanlage, wie auch anderer (zusammenhängend angeordneter) Stellplätze im Bebauungsplangebiet werden im weiteren Aufstellungsverfahren textlich festgesetzt werden.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung enthält die (symbolhafte) Darstellung von Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen „Elektrizität“ sowie „Erdwärmegewinnung und –verteilung“.

Es handelt sich um potenzielle Standorte. Sollten sich aus der frühzeitigen Beteiligung und der Abstimmung mit den Versorgungsträger:innen sowie den weiteren Fachplanungen konkrete Standortanforderungen und Flächenbedarfe ergeben, so werden diese im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und – soweit erforderlich - flächenhaft als „Flächen für Versorgungsanlagen“ festgesetzt.

Baumerhalt

Im Nordwesten des Plangebiets setzt der Bebauungsplanvorentwurf den Erhalt von zwei Bäumen fest. Es handelt sich hier um einen schützenswerten älteren Baumbestand, der sich am heutigen Ende der Kantstraße (Sackgasse) befindet.



4.7 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nie-133

Flächennutzung	Fläche in m ² , ca.	Fläche in ha, ca.	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO	5.004	0,5	23,5
Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO	6.680	0,7	31,3
Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB,	3.925	0,4	18,4
Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	4.479	0,4	21,0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.235	0,1	5,8
Räumlicher Geltungsbereich der 61. Flächennutzungsplanänderung	21.323	2,1	100,0

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln (August 2023)



Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich 69. FNP-Änderung „Kantstraße/Lütterbachstraße“ (ca. 1,8 ha)	3
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-133 „Kantstraße“ (ca. 2,2 ha)	3
Abbildung 3: Lage im Raum	4
Abbildung 4: Luftbild	4
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Blätter 17 & 22)	5
Abbildung 6: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	5
Abbildung 7: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte Süd des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“,	6
Abbildung 8: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte Süd des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“, Entwurf September 2020	7
Abbildung 9: Geplante Wasserschutzzone im Bereich des Bebauungsplans	7
Abbildung 10: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Schwalm im Umfeld des Plangebiets	8
Abbildung 11: Starkregengefahr für ein extremes Ereignis im Plangebiet	8
Abbildung 12: Luftbildauswertung vom 11.07.2023	9
Abbildung 13: 69. Flächennutzungsplanänderung (zeichnerische Darstellung)	16
Abbildung 14: Bebauungsplanvorentwurf (zeichnerische Darstellung)	23



Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz zum Vorentwurf der 69. Flächennutzungsplanänderung	17
Tabelle 2: Flächenbilanz zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nie-133	24