

**Gemeinde Niederkrüchten**  
Bebauungsplan Elm-134 „Dürerstraße“  
Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Beschleunigtes Verfahren	5
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungsvorgaben</b>	<b>6</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Landschaftsplan	6
2.4	Bebauungsplan Elm-103	7
2.5	Bebauungsplan Elm-110	8
2.6	Masterplan Wohnen	8
2.7	Städtebauliche Situation	9
2.8	Verkehr	9
2.9	Ver- und Entsorgung	9
2.10	Hochwasserschutz	10
2.11	Starkregen	10
2.12	Infrastruktur	11
<b>3</b>	<b>Planinhalt und Begründung des Bebauungsplans Elm-134 „Dürerstraße“</b>	<b>13</b>
3.1	Grundzüge der Planung	13
3.2	Art der baulichen Nutzung	13
3.3	Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen und Gebäude	13
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	14
3.5	Garagen und Carports	15
3.6	Verkehrsflächen	15
3.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
3.8	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	16
3.9	Ver- und Entsorgung	16
3.10	Öffentliche Grünfläche	16
3.11	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
3.12	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW (2018)	19
3.13	Nachrichtliche Übernahme	19
3.14	Hinweise	20



<b>4</b>	<b>Umweltbezogene Auswirkungen der Planung</b>	<b>22</b>
4.1	Vorbemerkung	22
4.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	22
4.3	Schutzgut Fläche und Boden	23
4.4	Schutzgut Wasser	24
4.5	Schutzgut Luft und Klima	24
4.6	Schutzgut Landschaft	24
4.7	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	25
4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
4.9	Schutzgut Unfälle oder Katastrophen	25
4.10	Wechselwirkungen	26
4.11	Gesamtbewertung	26
<b>5</b>	<b>Bebauungsplanentwurf und Flächenbilanz</b>	<b>27</b>

## 1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

### 1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Die Gemeinde Niederkrüchten beabsichtigt, die Flächen eines ehemaligen Einkaufszentrums der britischen Alliierten in Elmpt einer Nachnutzung durch Wohnungsbau zuzuführen.

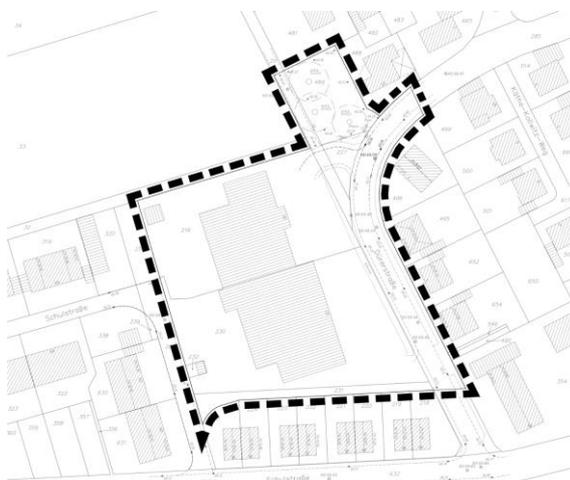
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem Wohngebiet, das ehemals von den Angehörigen der britischen Streitkräfte bewohnt wurde. Zur Versorgung und als Schaffung einer entsprechenden Begegnungsstätte, die auf die Bedürfnisse der Angehörigen der britischen Streitkräfte zugeschnitten ist, wurde ein Einkaufszentrum mit einem dazugehörigen Restaurant, auch „Naafi-Shop“ (Naafi = Navy, Army und Air Force Institutes) genannt, in dem Plangebiet errichtet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu wurden mit dem Bebauungsplan Elm-36 „Im Grund“, 2. Änderung am 19. Oktober 1984 geschaffen.

Nachdem im Jahr 2002 der Militär-Flughafen RAF Brüggen von der Royal Air Force aufgegeben worden ist, wurde in diesem Zuge auch ein Großteil der von den Angehörigen der britischen Streitkräfte genutzten Wohnungen frei. Da diese teilweise durch andere Personenkreise bezogen wurden, änderte sich demzufolge auch der Nahversorgungsbedarf. Um an dieser Stelle andere Nutzungen zulassen zu können, aber auch eine mögliche Fortsetzung der bestehenden Nutzung erhalten zu können, erfolgte für das Plangebiet infolgedessen die Neuaufstellung des Bebauungsplans Elm-103 „Dürerstraße – West“, der am 14. Juli 2006 rechtswirksam wurde. Für den Bereich des Einkaufszentrums ist darin ein „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden seinerzeit anhand des Grundrisses des ehemaligen „Naafi-Shops“ definiert. Zur Sicherung des Wirtschaftswegs der Gemeinde im nordöstlichen Bereich wurde eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Elm-134 „Dürerstraße“ für die Grundstücksflächen im Plangebiet verfolgt die Gemeinde Niederkrüchten das Ziel,

die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum in integrierter Ortslage zu schaffen und damit gleichzeitig eine dem Umfeld angepasste Folgenutzung auf aktuell brach liegenden Flächen zu entwickeln. Zudem soll ein im Laufe der Zeit entstandener städtebaulicher Missstand, der sich durch die Nichtnutzung und einen Brand in der Vergangenheit gebildet hat, beseitigt werden.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-134



Quelle: Dipl.-Ing. Raimund Scholl, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Mit Blick auf die Erschließung des vorgesehenen, unmittelbar nördlich an das Bebauungsplangebiet Elm-134 angrenzenden Neubaugebiets „Palixfeld“ soll in diesem Zusammenhang außerdem die Verkehrssituation an der Dürerstraße, für den Bau eines dreiarmligen Kreisverkehrs planungsrechtlich vorbereitet werden.

Diesen planerischen Zielsetzungen entspricht die Absicht des jetzigen Grundstückseigentümers, im Plangebiet Doppel- bzw. Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Elm-134 ist erforderlich, weil das Planvorhaben auf Grundlage der im Plangebiet aktuell rechtswirksamen Bebauungspläne Elm-103 „Dürerstraße – West“ und Elm-110 „Malerviertel“, 1. Änderung nicht genehmigungsfähig wäre, denn sowohl die darin festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung („Mischgebiet“) als

auch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen nicht der angestrebten wohnbaulichen Nachnutzung und deren geplanter Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie den hierfür notwendigen Erschließungsanlagen.

Der Bebauungsplan Elm-134 „Dürerstraße“ wurde mit dem Einleitungsbeschluss vom 9. November 2021 zunächst unter der Bezeichnung Bebauungsplan Elm-103 „Dürerstraße – West“, 1. Änderung geführt. Da der räumliche Geltungsbereich jedoch auch die Festsetzungen des Bebauungsplan Elm-110 „Malerviertel“, 1. Änderung berührt, wird das Verfahren anstelle eines Änderungsverfahrens, nun als Neuaufstellung mit der Bezeichnung Elm-134 „Dürerstraße“ fortgeführt.

Im Zuge der Neuaufstellung sollen die nicht mehr zutreffende Art der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen überplant werden.

Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Niederkrüchten und der angestrebten Revitalisierung der aktuell brachliegenden Fläche stellt die geplante Neubebauung – auch im Sinne des „Masterplan Wohnen“ der Gemeinde – eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar. Zur Umsetzung der Entwicklungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans Elm-134 erforderlich.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 8.300 m<sup>2</sup> und befindet sich zentral im Ortsteil Elmpt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Elmpt (053378) und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 216, 227, 230, 231, 232, 489 sowie Teilbereiche der Flurstücke 20 und 285 aus Flur 21.

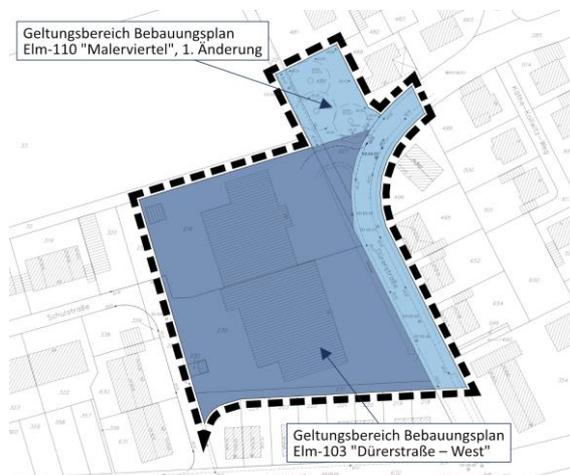
Im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen, zu allen anderen Seiten ist die Fläche unmittelbar vom Siedlungsbereich umschlossen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die östlich gelegene Dürerstraße oder die im Westen verlaufende Schulstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-134 erstreckt sich über den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-103

und nimmt zusätzlich eine geringe Teilfläche des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“, 1. Änderung ein.

In den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wird eine bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesene Fläche von rund 630 m<sup>2</sup> (Flurstück 489), die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Elm-110, 1. Änderung liegt. Die vorgesehene Zweckbestimmung als Spielplatzfläche ist im Zuge der Planrealisierung nicht umgesetzt worden. Demnach handelt es sich bei der Fläche derzeit um ungenutztes Grünland. Um die Neuordnung des Straßenverkehrs zu gewährleisten wird ein Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche Dürerstraße des Bebauungsplans Elm-110 ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-134 einbezogen. Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 2: Lageplan Bebauungsplan Elm-103 und Bebauungsplan Elm-110 sowie Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Elm-134 „Dürerstraße“



Quelle: Dipl.-Ing. Raimund Scholl, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/Gemeinde Niederkrüchten/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die direkte Umgebung des Plangebiets besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mit geneigten Dachformen. Die südlich gelegenen Häuser der Schulstraße stehen giebelständig zur Straße. Südwestlich liegen darüber hinaus mehrere Mehrfamilienhäuser, die noch aus der Zeit der sogenannten Engländersiedlung stammen.



Im näheren Umfeld befinden sich eine Grundschule, eine Kindertagesstätte sowie das Bürgerhaus Elmpt. An der 500 bis 600 m entfernten Hauptstraße und Overhetfelder Straße befinden sich darüber hinaus verschiedene Versorgungsmöglichkeiten. Freizeitmöglichkeiten ergeben sich durch mehrere Grünflächen in der näheren Umgebung sowie durch Sportanlagen in fußläufiger Erreichbarkeit nördlich des Gebiets.

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestelle „Elmpt Grundschule“, die durch die Linien 072 und 073 bedient wird, an den ÖPNV angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Elmpt der Bundesautobahn 52 liegt etwa 2,1 km entfernt.

### **1.3 Beschleunigtes Verfahren**

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von derzeit brach liegenden Flächen handelt und die Grundstücksflächen dem Innenbereich zuzuordnen sind, wird der Bebauungsplan Elm-134 unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a BauGB sind erfüllt, weil

- die Aufstellung des Bebauungsplans Elm-134 der Innenentwicklung mit dem Ziel der Revitalisierung bisher brachliegender Flächen dient und dem bebauten Siedlungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB zugeordnet werden kann;
- die zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei einer Gesamtgröße des Plangebiets von rund 8.300 m<sup>2</sup> deutlich unter dem im Baugesetzbuch festgelegten Schwellenwert von 20.000 bis weniger als 70.000 Quadratmetern liegt und aufgrund der geplanten zulässigen Nutzungen auch keine Vorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen zulässig werden;
- auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Damit sind die grundlegenden Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Es gelten somit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Insofern unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB. Die relevanten Umweltbelange werden gleichwohl betrachtet und in die Abwägung eingestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist für diesen Bebauungsplan Elm-134 die Ermittlung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zur Bewertung der Eingriffe nicht erforderlich.



## 2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planungsvorgaben

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Düsseldorf stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Bauleitplanung steht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Blatt 17



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahre 1981 stellt, nach der 45. FNP-Änderung vom 10. Juli 2006, im Planbereich derzeit Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Östlich, südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohnbauflächen (W). Nördlich grenzt das Plangebiet an eine Fläche für die Landwirtschaft an, die im Zuge zukünftiger Planungen jedoch ebenfalls als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden soll.

Der FNP wird im Zuge der Berichtigung auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden, wobei eine Wohnbaufläche dargestellt wird. Demnach wird die der Bebauungsplan Elm-134 „Dürerstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (sein).

Abbildung 4: Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

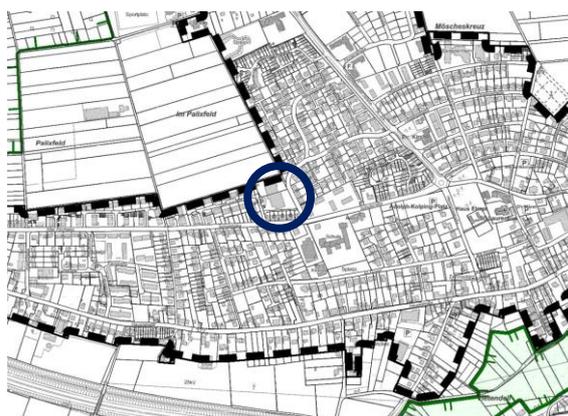


Quelle: Gemeinde Niederkrüchten

### 2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 3 „Elmpter Wald“ vom 3. Februar 1987. Dieser setzt für das Plangebiet und die benachbarten Flächen somit keine Schutzgebiete fest. Das Plangebiet liegt im deutsch-niederländischen Naturpark Maas-Schwalm-Nette (NTP-011) sowie im Landschaftsraum „Deutsch-Niederländische Grenzwaldungen mit Heronger Heide“ (LR-I-024).

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte Süd zum Landschaftsplan „Grenzwald/Schwalm“, Entwurf September 2020



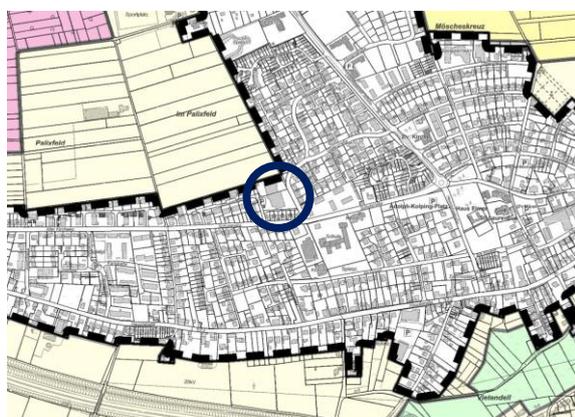
Quelle: Kreis Viersen

Der Landschaftsplan Nr. 3 „Elmpter Wald“ wird zurzeit durch die Neuaufstellung des Landschaftsplans „Grenzwald/Schwalm“ überplant. Aktueller Stand ist der Entwurf zur öffentlichen Auslegung von September 2020.

Der räumliche Geltungsbereich des Landschaftsplan-Entwurfs bezieht sich dabei nicht auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Diese sind vom Geltungsbereich ausgenommen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Elm-134 liegt somit nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans. Für die benachbarte Fläche im Norden, die Teil des Landschaftsplans ist, wird keine Festsetzung getroffen.

Abbildung 6: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte Süd zum Landschaftsplan „Grenzwald/Schwalm“, Entwurf September 2020



Quelle: Kreis Viersen

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan „Grenzwald/Schwalm“ werden die behördenverbindlichen Entwicklungsziele dargestellt. Auf der nördlich an das Plangebiet grenzenden Fläche wird das Entwicklungsziel EZ07 „Anreicherung“ dargestellt. Das Ziel sieht vor, eine Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern. Außerdem sollen Wald, Bäume, Feldgehölze und landwirtschaftliche Nutzflächen als prägende Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten bleiben. Eine Auswirkung auf das Plangebiet selbst ist aus dem Entwicklungsziel nicht zu entnehmen.

Den Festsetzungen und Entwicklungszielen entsprechend, sind aus dem Landschaftsplan „Grenzwald/Schwalm“ derzeit keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

## 2.4 Bebauungsplan Elm-103

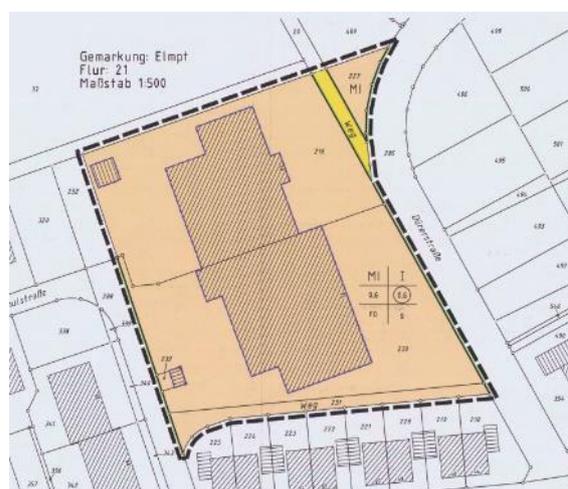
Das Plangebiet des Bebauungsplans Elm-134 enthält den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans

Elm-103 und nimmt ergänzend das Flurstück 489 und ein Teil des Flurstücks 285 des Bebauungsplanes Elm-110, 1. Änderung mit auf.

Der Bebauungsplan Elm-103 „Dürerstraße – West“ ist mit der Bekanntmachung am 14. Juli 2006 rechtswirksam geworden.

Hauptziel der Bauleitplanung war es, auf dem Gelände des ursprünglich für die in Niederkrüchten angesiedelten britischen Streitkräfte errichteten Einkaufszentrums auch andere Nutzungen zu ermöglichen.

Abbildung 7: Bebauungsplan Elm-103



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Elm-134 werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplans Elm-103 überplant:

### Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO unter Ausschluss der im § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen sowie unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von unter § 6 Abs. 3 BauNVO.

### Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 als Höchstmaß, jeweils als Höchstwerte
- Zahl der Vollgeschosse maximal I (eins)



## Örtliche Bauvorschriften

Festsetzung von Flachdächern

## Bauweise und Baugrenzen

Zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen und geschlossener Bauweise (g).

## Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## Nebenanlagen

Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

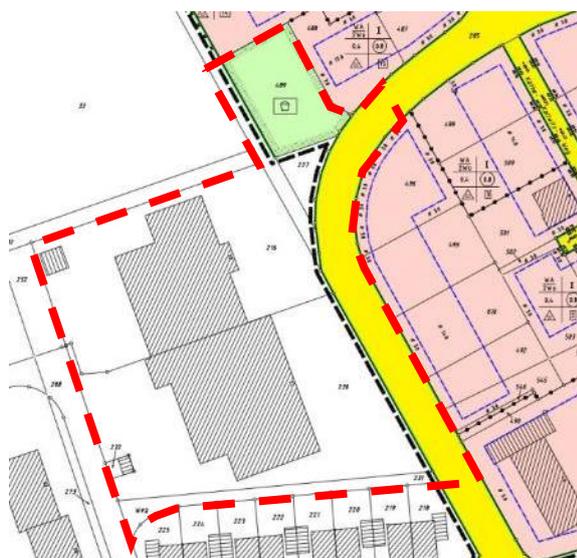
## Straßenverkehrsflächen

Gemeindlicher Wirtschaftsweg (Flurstück 20) ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

## 2.5 Bebauungsplan Elm-110

Der Bebauungsplan Elm-134 nimmt einen Teilbereich des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“, 1. Änderung, am südwestlichen Rand ein. Der Bebauungsplan ist am 30. Mai 2008 rechtskräftig geworden.

Abbildung 8: Ausschnitt Bebauungsplan Elm-110, 1. Änderung mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-134



Quelle: Gemeinde Niederkrüchten, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Für den Bereich des Flurstücks 489 ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Das Flurstück 285 ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Über die Darstellungen in der Planzeichnung bestehen keine textlichen Festsetzungen zu dem beanspruchten Bereich des Bebauungsplans Elm-110, 1. Änderung.

## 2.6 Masterplan Wohnen

Im April 2019 wurde der durch die 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 insbesondere die Nachfrage nach kleinen und barrierefreien Wohnungen für Senioren deutlich steigen. Die Schaffung dieses Wohnraums unterstützt auch den Generationenwechsel in den bestehenden Einfamilienhaus-Gebieten. Aber auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist weiterhin groß.

Aus den genannten Gründen wird im „Masterplan Wohnen“ insbesondere für den Ortsteil Elmpt empfohlen, neue Wohnbauflächen zu schaffen 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. Darüber hinaus wird empfohlen, die Baulandreserven und Brachflächen im Sinne des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ für neuen Wohnraum zu nutzen.

Ohne die Schaffung neuen Wohnraums wäre die Möglichkeit zur arbeitsplatznahen Unterbringung von neuen Arbeitskräften deutlich eingeschränkt. In

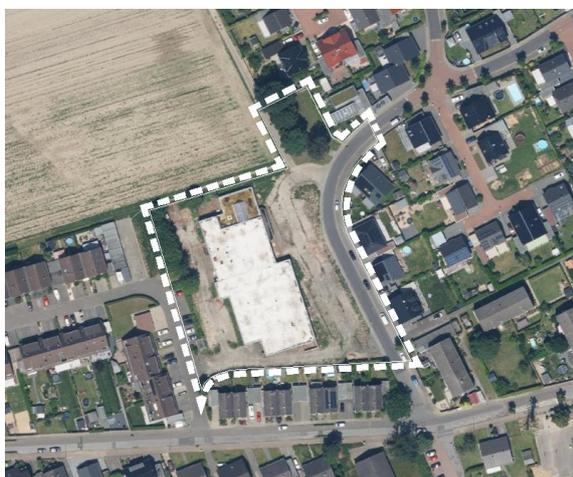
der Folge sind wohnungsmarktbezogener Druck auf umliegende Kommunen, zunehmende Pendlerverkehre sowie Attraktivitätsverlust der Arbeitsplätze zu erwarten (*plan-lokal Körbel + Scholle Stadtplaner PartmbB, „Masterplan Wohnen“ für die Gemeinde Niederkrüchten, Dortmund im April 2019*).

## 2.7 Städtebauliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend bebaute und versiegelte Fläche, auf der sich mittig ein leerstehendes Gebäude, das ehemals als Einkaufszentrum mit anschließendem Restaurant diente, befindet. Aufgrund des Baualters und der Verbindung zum ehemaligen Militärflughafen, ist in der Bausubstanz mit schädlichen bzw. gefährlichen Baumaterialien zu rechnen. Der Rückbau des Gebäudes sollte daher vorab mit dem Kreis Viersen als Untere Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt werden.

Im östlichen und westlichen Plangebiet befinden sich die versiegelten Parkplatzflächen mit kleinteiligen Gehölzbeständen.

Abbildung 9: Luftbild



Quelle: Digitale Orthophotos, Land NRW 2023  
([https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_dop](https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop))

Das Plangebiet wird im Osten von der Dürerstraße und im Westen durch die Schulstraße umschlossen. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während sich im Süden Einfamilienhausbebauung mit Gärten an das Bebauungsplangebiet anschließen.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist, neben einem Bürgerhaus, einer Grundschule und zwei Kindertagesstätten auf der gegenüberliegenden Seite der Schulstraße, überwiegend durch kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Es handelt sich um Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit ein bis zwei Geschossen. Östlich der Fläche befinden sich auch Mehrfamilienhäuser.

## 2.8 Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Schulstraße und liegt im Osten an der Dürerstraße. Eine verkehrliche Anbindungsmöglichkeit des Plangebiets ist grundsätzlich an beiden Straßen gegeben. Die Dürerstraße ist aufgrund ihres Querschnitts und in ihrer Funktion als (äußerer) Anbindung des „Malerviertels“ etwas stärker frequentiert als die Schulstraße. Die westlich des Plangebiets verlaufende Schulstraße, die in diesem Straßenabschnitt ausschließlich zur Erschließung der Anlieger vorgesehen ist, nimmt keine Funktion für den Durchgangsverkehr ein.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über den südlich verlaufenden Straßenabschnitt der Schulstraße gewährleistet, die den Ortsteil Elmpt in Ost-West-Richtung erschließt und an den überörtlichen Verkehr angeschlossen ist. Der Autobahnanschluss Elmpt der Bundesautobahn A 52 liegt in ca. 2,1 km Entfernung und bindet das Plangebiet an das naheliegende Oberzentrum Mönchengladbach bzw. in Richtung Niederlande an.

Innerhalb der Dürerstraße wird mit der Ausweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein dreiarziger Kreisverkehr zur Erschließung des angedachten, sich nördlich anschließenden Neubaugebiets „Palixfeld“ planerisch vorbereitet.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle Niederkrüchten Elmpt Grundschule in ca. 150 m Entfernung gewährleistet. Es verkehren die Buslinien 072 und 073 im halbstündlichen bis stündlichen Takt.

## 2.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist bereits vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.



Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten. Grundwassermessstellen und/oder Oberflächengewässer sind weder vorhanden noch werden sie durch die Bauleitplanung berührt.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im aktuellen Bestand vornehmlich durch eine ehemalige gewerbliche Nutzung geprägt. Zukünftig ist eine Wohnnutzung beabsichtigt. Entsprechend sind mögliche Risiken für diese Nutzung grundsätzlich zu berücksichtigen.

Nach der Hochwassergefahrenkarte (<https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten-8406>) für das Szenario, Hochwasser – niedrige Wahrscheinlichkeit (= HQextrem) ist eine Betroffenheit des Plangebietes nicht gegeben. Das Szenario mittlere (= HQ100) und

häufige (=HQhäufig) Wahrscheinlichkeit wird in den Kartenwerken ebenfalls nicht nachgewiesen. Für die Gemeinde Niederkrüchten werden daher nach der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW auch 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. Es ist festzustellen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht von einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 76 WHG betroffen ist.

Neben den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind ferner gem. § 9 Abs. 6a BauGB Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete 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.

## 2.11 Starkregen

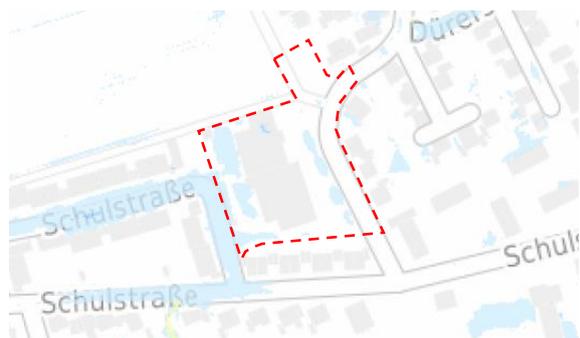
Unter Ziel I.1.1 des BRPH ist ferner eine Betroffenheit bei Starkregenereignissen zu prüfen. Hinweise könnten sich aus der Starkregenhinweiskarte für das Land Nordrhein-Westfalen ergeben ([http://www.geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](http://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw)). Die Starkregengefahrenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen bietet einen Überblick über Bereiche möglicher Auswirkungen durch Starkregenereignisse. Sie dient dazu, wertvolle Hinweise zu erhalten. Gleichwohl liegt keine Detailtiefe vor, die eine Risikobewertung oder gar Handlungsempfehlungen ermöglicht. So sind z. B. keine Kanalbstandsdaten in das Landesprotal integriert. Daher

erarbeitet der Schwalmverband aktuell für die Gemeinde Niederkrüchten ein Starkregenerisikomanagement, welches die o. a. Aspekte vereint.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei seltenen und extremen Starkregenereignissen keine Fließgeschwindigkeiten dargestellt.

Auf den versiegelten Flächen um das Gebäude sind bei seltenen und extremen Starkregenereignissen potenzielle Wasserhöhen von 10 bis 30 cm dokumentiert. Die entsprechenden Gefahrenstellen können der nachfolgenden Karte entnommen werden.

Abbildung 10: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung NRW mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-134



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

Auf dem Dach des ehemaligen Einzelhandelsgebäudes werden punktuell Stellen mit deutlich höherem Stauwasser angezeigt. Diese sind aber auf die baulichen Eigenheiten des Gebäudes zurückzuführen und werden mit dessen Rückbau beseitigt.

Der bauliche Bestand weist aktuell einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf, der durch die geplante Entwicklung des Bebauungsplanes insgesamt verringert wird. Maßgeblich dazu sind Festsetzungen und Hinweise zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Pflanzmaßnahmen sowie zur Dachbegrünung. Eine Verringerung der angegebenen Stauhöhen ist somit nach der Durchführung der Baumaßnahmen durch einen höheren Grünanteil möglich. Insbesondere wird die Kenntnis über mögliche Stauwasserhöhen zu einer erhöhten Aufmerksamkeit und Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer:innen führen. Bei der Planung von Keller-

schächten oder ähnlichen Anlagen sind entsprechende Vorrichtungen vorzunehmen. Entsprechend wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Starkregensituation aufgenommen.

Unter Ziel I.2.1 werden die Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasser und Starkregen in die Prüfung einbezogen. Aufgrund der Bestandssituation wird neben der Grundflächenzahl auf die o. a. Festsetzungen zur Vermeidung von Versiegelungen verwiesen.

Das Ziel II.1.3 des Raumordnungsplanes behandelt die Schutzwürdigkeit von Böden und hier im Sinne des Hochwasserschutzes Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen. Aufgrund der vorliegenden Überplanung im innerörtlichen und versiegelten Bestand liegt keine weitere Beeinträchtigung von Böden vor.

Unter Beachtung des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz kann die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

## 2.12 Infrastruktur

Im Ortsteil Elmpt befindet sich die nächstgelegene Kindertagesstätte sowie eine Gemeinschaftsgrundschule in etwa 200 m Entfernung zum Plangebiet. In ca. 400 m Entfernung befinden sich zwei weitere Kindertagesstätten. Eine weiterführende Schule befindet sich im Ortskern von Niederkrüchten (Realschule) sowie in der Nachbargemeinde Brüggeln (Gesamtschule) in ca. 5 km Entfernung. An der Grundschule befindet sich auch der nächstgelegene Spielplatz. Ein weiterer großer Spielplatz liegt rückwärtig der Overhetfelder Straße.

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 Kindertagesstätten und Schulen der Umgebung gedeckt werden kann.

Einrichtungen zur Versorgung mit Waren des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs, Arztpraxen, Behörden sowie sonstige Dienstleistungen befinden sich innerhalb des Ortsteils Elmpt und der Umgebung des Plangebiets.



Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die ca. 150 m entfernte Bushaltestelle „Elmpt Grundschule“, die durch die Linien 072 und 073 bedient wird. Mit diesen Linien sind neben dem Ortsteil Niederkrüchten auch die Nachbargemeinden Brüggen und Schwalmtal erreichbar.

Die nächste Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 52 ist die AS Elmpt in ca. 2,1 km Entfernung. Die AS Niederkrüchten der A 52 liegt ca. 4,7 km entfernt.



### **3 Planinhalt und Begründung des Bebauungsplans Elm-134 „Dürerstraße“**

#### **3.1 Grundzüge der Planung**

Der Bebauungsplan Elm-134 beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), dem Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen, den Verkehrsflächen sowie Grünflächen. Des Weiteren werden Festsetzungen zu Garagen bzw. Carports getroffen sowie die Anpflanzung von Bäumen bzw. Hecken und der Erhalt von Bäumen geregelt.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Elm-134 setzt in seinem räumlichen Geltungsbereich „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Die Festsetzung berücksichtigt die vorherrschende Wohnnutzung im Umfeld des Plangebiets und die planerische Absicht zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie Doppel- bzw. Reihenhäusern zum Zwecke des Wohnens. Ziel der Festsetzung ist eine verträgliche Nachnutzung des bisher als Einzelhandelsstandort mit anschließender Gastronomie genutzten Bereichs.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete unzulässig. Die genannten Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer möglichen Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem städtebaulich erwünschten Charakter der neuen Bebauung.

Ziel der Plangeberin ist es dabei, potenziellen Nutzungskonflikten vorzubeugen und die Verkehrsbelastung auf bestehenden Straßen, die der äußeren Erschließung des Plangebiets dienen, auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets bleibt gewahrt, da es auch mit den oben genannten Ausschlüssen von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

Weiterhin ist darauf zu verweisen, dass im Gemeindegebiet von Niederkrüchten andere Standorte vorhanden sind, an denen die Ansiedlung der im Bebauungsplan Elm-134 ausgeschlossenen Nutzungen möglich ist.

#### **3.3 Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen und Gebäude**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) und maximalen Oberkantenhöhen (OK) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,6 bei einer Vollgeschoszahl von drei (III) als Höchstmaß festgelegt. Die maximale Höhe der Oberkante wird auf 82,50 m ü. NHN festgesetzt. Gleichzeitig wird festgesetzt, 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 (vgl. Kap. 2.6) und dem Nachhaltigkeitsgedanken Rechnung getragen:

Durch größere Gebäude können deutlich mehr Menschen auf einer geringeren Fläche untergebracht werden, als es z. B. in den Einfamilienhausgebieten der Umgebung der Fall ist. Damit wird also auch im Sinne des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine dichtere Bebauung innerhalb des Wohngebiets ermöglicht. Gleichzeitig wird eine Abschirmung der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch höhere Gebäude zur Dürerstraße hin geschaffen.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 in Orientierung am vorhandenen Gebäudebestand in der Umgebung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Zahl der Vollgeschosse von zwei (II) als Höchstmaße fest. Durch das festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ 0,4) wird der Orientierungswert für Obergrenzen von § 17 Abs. 1 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten eingehalten. Die Höhe der



baulichen Anlagen wird als maximale Höhe der Oberkante auf 79,50 m ü. NHN festgesetzt. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an den Höhen der baulichen Anlagen in der Umgebung und räumt gleichzeitig einen Spielraum ein, durch den sowohl flache als auch geneigte Dachformen möglich sind.

Um bei der Umsetzung von Vorhaben eine gewisse Flexibilität hinsichtlich erforderlicher Dachaufbauten zu gewährleisten werden im Bebauungsplan Ausnahmen zur Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ermöglicht. Demnach dürfen die festgesetzten baulichen Höhen ausnahmsweise durch Dachaufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn ihre gesamte Grundfläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt. Die Dachaufbauten müssen, mit Ausnahme von Absturzsicherungen, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäusern, mindestens um 2,00 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken. Die Begrenzung der Grundfläche sowie der Abstand zu den Außenwänden werden festgesetzt, damit der Charakter der Gebäude gewahrt bleibt und ein harmonisches und geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Um eine nachhaltige energetische Nutzung des Daches nicht einzuschränken, sind Anlagen erneuerbarer Energien von dieser Regelung ausgenommen und uneingeschränkt zulässig. Dachflächen bieten unabhängig vom Bedarf des einzelnen Bauvorhabens ein großes Potential für die regenerative und klimafreundliche Energiegewinnung. Diese Potentiale sollen ausdrücklich unterstützt werden.

Damit wird der Bestandssituation mit der vorhandenen Bebauung, den zur Verfügung stehenden Flächen und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im Plangebiet zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so in den Baugebieten angeordnet, dass eine Ausrichtung der privaten Gartenflächen nach Südwesten ermöglicht wird und die Hauserschließung von Nordosten erfolgen kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens drei Metern ein.

Zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließungsfläche“ im Plangebietszentrum haben die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 einen Abstand von 1,50 m. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließungsfläche“ soll der Unterbringung des Stellplatzbedarfs aus dem WA 1 dienen, das auf denselben Grundstücksflächen liegt. Aufgrund der räumlich-funktionalen Bindung zwischen privater Stellplatzfläche und angrenzenden Baugebietsflächen wird der geringe Abstand zwischen Baufenster und Stellplatzanlage als verträglich eingeschätzt.

Durch die Festsetzungen wird das planerische Ziel einer aufgelockerten Wohnbebauung im Westen des Plangebiets unterstützt, während der Osten des Plangebiets mit einer dichteren Bebauung als Abschirmung zur Dürerstraße dient.

Es wird ergänzend textlich festgesetzt, dass mit dem Wohngebäude verbundene Balkone, Erker, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten die Baugrenzen einseitig um maximal 2,00 m überschreiten dürfen, sofern die einzuhaltenden Abstandsflächen nach § 6 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) beachtet wird. Durch diese Festsetzung wird der Nachfrage nach solchen ergänzenden Anbauten Rechnung getragen.

Eine rechtlich verbindliche Definition des Begriffs „Wintergarten“ besteht nicht. Wintergärten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind eingeschossige Anbauten an bestehende Gebäude (keine selbständigen Gebäude), die durch ihre Lichtdurchlässigkeit und Transparenz geprägt sind. Wesentliche Merkmale sind vollverglaste Wände (mit Ausnahme von Brandwänden) und ein verglastes bzw. transparentes Dach. Kein Wintergarten ist demnach ein Anbau mit Ziegel-, Metall- oder Bitumendacheindeckung. Die Art des transparenten Materials (Glas, Doppelstegpaletten, Kunststoff etc.) spielt keine Rolle. Auch die Frage der Beheizbarkeit des Wintergartens ist nicht von bodenrechtlicher Bedeutung. Letztlich ist der Begriff „Wintergarten“ ein unbestimmter, aber auslegungsfähiger Rechtsbegriff.



### 3.5 Garagen und Carports

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2) Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze mit der Zweckbestimmung Garagen/Carports (Ga/Cp) zulässig sind.

Die Festsetzungen werden mit dem Ziel getroffen, eine geordnete (städte-) bauliche Struktur im Wohnquartier zu erreichen. Darüber hinaus wird eine Erschließung von Osten aus durch die geringeren Abstände der Baugrenzen und Flächen für Garagen und Carports zur östlichen Grundstücksgrenze gefördert. Eine Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 von der Schulstraße aus ist nicht vorgesehen und wird durch Festsetzungen zu Pflanzgeboten unterbunden (vgl. Kap. 3.11 – Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen).

### 3.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die im Plangebiet bestehende öffentliche Straße (Dürerstraße) entsprechend ihrer Funktion und in ihren vorhandenen Abmessungen als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Um die Anbindung des künftigen Baugebiets „Palixfeld“ zu sichern bzw. planerisch vorzubereiten, wird eine Fläche für einen dreiarmligen Kreisverkehr an der Dürerstraße ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### 3.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 wird eine an die Dürerstraße angebundene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließungsfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, das Allgemeine Wohngebiet WA 2 über die Dürerstraße zu erschließen und somit die östlich gelegenen Wohnstraßen nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu belasten. Gleichzeitig werden Gärten mit Südwestorientierung ermöglicht, wodurch im Sinne der Nachhaltigkeit weniger Fläche für Stellplätze und Zufahrten versiegelt werden muss.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze können aufgrund der vorherrschenden räumlichen Verhältnisse nicht im gesamten Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücksflächen bereitgestellt werden. Aus diesem Grund sind für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 im Plangebiet zwei größere Stellplatzflächen verortet. Diese befinden sich zum einen im südöstlichen Bereich zwischen Dürerstraße und Baubegrenzungslinie, zum anderen entlang der Erschließung für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 zentral im Plangebiet. Beide Stellplatzflächen liegen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließungsfläche“ und sind mit dem Planzeichen für einen privaten Parkplatz verortet. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, ein ausreichendes Stellplatzangebot für die Bewohner:innen des Plangebiets, aber insbesondere des Allgemeinen Wohngebiets WA 1, bereitstellen zu können. Durch den Standort wird zudem eine Südwestorientierung der Gärten ermöglicht, da diese Flächen nicht für Stellplatzanlagen benötigt werden.

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließungsfläche“ verläuft über private Grundstücke und soll nicht öffentlich gewidmet werden. Bei einer Veräußerung der Grundstücke, ist die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 nicht gesichert.

Die Erschließungssicherung erfolgt daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit. Die Fläche entspricht der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließungsfläche“ mit Ausnahme der vorgesehenen privaten Stellplatzanlagen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft die unterirdische Stromleitung NAEKEBA 3x150 20 kV von der Dürerstraße bis zu einem Transformator an der Schulstraße, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird (vgl. Kap. 3.13). Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für die Stromleitung, ihren beidseitig 1,00 m breiten Schutzstreifen und die Fläche des Transformators die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Versorgungsträgers, um die Zugänglichkeit der Leitung, z. B. zu Wartungszwecken, sicherzustellen.



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte selbst werden noch nicht durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Die Stromleitung ist bereits im Grundbuch gesichert. Die Erschließung der Wohnhäuser wird im Baugenehmigungsverfahren gesichert.

### 3.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sollen von der Dürerstraße und über die dort angeschlossene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließungsfläche“ erschlossen werden. Eine Erschließung über den nördlich des Plangebiets verlaufenden Sommerweg oder über die westlich des Plangebiets liegende Schulstraße wird planerisch nicht vorgesehen um diese nicht mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu belasten. Wie die Fläche des nördlich gelegenen Sommerwegs im Zuge der vorgesehenen Entwicklung des Neubaugebiets „Palixfeld“ genutzt werden wird ist noch unklar.

An der nördlichen Plangebietsgrenze wird aus den genannten Gründen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zum Sommerweg hin festgesetzt. Damit werden sowohl Zufahrten als auch Zugänge durch die festgesetzte Heckenpflanzung (vgl. Kap. 3.11 – Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen) ausgeschlossen. Zur westlich Plangebietsgrenze erfolgt zu diesem Zwecke ein Pflanzgebot, welches aber für kleine Grundstückszugänge unterbrochen werden darf.

Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Versorgungsträgers ist eine Anpflanzung von Hecken nicht möglich, um die dort liegende Leitung nicht zu beschädigen. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle als Ergänzung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Eine Ein- und Ausfahrt von der Schulstraße aus ist demnach nur zum Flurstück 232 möglich, welches mit einem Stromtransformator bebaut ist. Die Ein- und Ausfahrt dient an dieser Stelle dem Versorgungsträger.

### 3.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über eine Anbindung an das vorhandene technische Infrastrukturnetz sichergestellt werden. Die Abwasserbeseitigung ist im Mischsystem möglich.

Für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, besteht gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Die Grundstücke in diesem Bebauungsplanbereich sind bzw. waren bei Umnutzung bereits bebaut bzw. befestigt und an den vorhandenen gemeindlichen Kanal angeschlossen. Das vorhandene Kanalnetz kann die zu erwartenden Schmutz- und Niederschlagswasser aufnehmen.

Möglichkeiten und Anforderungen zu Versickerungsmaßnahmen sind auf Genehmigungsebene zu prüfen und zu regeln. Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser werden daher nicht getroffen. Wenn Niederschlagswasser versickert werden soll, dann sind die hydrogeologischen Bodenverhältnisse vorab zu untersuchen und eine Befreiung vom gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwang zu beantragen (*Satzung der Gemeinde Niederkrüchten über die Beseitigung von Abwasser – Abwasserbeseitigungssatzung, Kreis Viersen im September 2010*).

### 3.10 Öffentliche Grünfläche

Im nordöstlichen Plangebietsteil setzt der Bebauungsplan Elm-134 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 an dieser Stelle festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wurde nicht umgesetzt. Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Bestand zu sichern und eine qualitative Aufwertung der Grünfläche anzustreben.

### 3.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### Insektenverträgliche Beleuchtung

Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan hinsichtlich des Schutzes von Insekten und deren nachtaktiven Jägern getroffen;



dementsprechend sind im Bebauungsplangebiet außerhalb von Gebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Eine insektenfreundliche Beleuchtung kann beispielsweise durch niedrige Lichtpunkthöhen, eine begrenzte Nutzungszeit im Nachtzeitraum, den Erhalt von Dunkelräumen oder einen Verzicht auf Fassadenbeleuchtungen zu Dekorationszwecken erreicht werden. Dabei soll auch der Runderlass „Lichtmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11.12.2014 beachtet werden.

### **Stellplatzbefestigung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden für die Befestigung oberirdischer privater Stellplätze nur versickerungsfähige Materialien, wie beispielsweise wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasenfugenpflaster, zugelassen.

Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Minimum zu beschränken und somit eine Verringerung des Niederschlagswasserabflusses zu erreichen. Darüber hinaus kann durch Begleitvegetationen, beispielsweise innerhalb eines Rasenfugenpflasters, ein Beitrag zum Kleinklima geleistet werden. Gleichzeitig ist der Untergrund für das Parken von Personenkraftwagen ausreichend ausgelegt.

### **Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen**

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche vollständig gärtnerisch zu begrünen ist. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich dabei aus der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundfläche auf dem jeweiligen Grundstück.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Allgemeinen Wohngebieten pro angefangene 100 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO – soweit keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Bestimmungen

entgegenstehen – mindestens ein Laub- oder Obstbaum der Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Schnitthecken der Pflanzenauswahlliste 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die entsprechende Fläche grenzt das Plangebiet nach Norden zu einem Sommerweg und im Westen zur Schulstraße ab. Die Pflanzung darf dabei im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zum Flurstück 288 der Flur 21 in der Gemarkung Elmpt (053378) von maximal sechs, höchstens 1,00 m breiten Grundstückszugängen unterbrochen werden.

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz, privat“ sind mindesten fünf Bäume der Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die hier vorgesehene Pflanzenauswahl eignet sich besonders für überwiegend versiegeltes Umfeld und damit für Standorte in der Nähe von Parkplätzen und Straßenverkehrsflächen.

Die vorgenannten Festsetzungen verfolgen das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung und Durchgrünung des Plangebiets. Die Pflanzung von Bäumen und Hecken bietet Lebensraum und Nahrungsmöglichkeiten für Kleintiere, Vögel sowie Insekten und fördert die Artenvielfalt von Flora und Fauna. Darüber hinaus wirken sich Pflanzmaßnahmen positiv auf das örtliche Kleinklima aus und sorgt für Beschattungen und einen verzögerten bzw. verringerten Abfluss von Niederschlagswasser. Das Plangebiet liegt aktuell noch am Ortsrand von Elmpt und kann durch die Pflanzung von Bäumen und Hecken besser in das Landschaftsbild eingefügt werden, solange das in Vorbereitung befindliche Neubaugebiet „Palixfeld“ nicht umgesetzt worden ist.

Während die sonstige verkehrliche Erschließung des WA 2 von der Dürerstraße über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Erschließungsfläche“ erfolgt, wird eine Anbindung zu Fuß, mit dem Rad oder ähnlichen Fortbewegungsmitteln über die Schulstraße durch die zulässigen sechs Grundstückszugänge zum Flurstück 288 der Flur 21 ermöglicht.



Die Pflanzenauswahllisten setzen sich aus standorttypischen und möglichst klimaresistenten Baumarten und Heckenpflanzen zusammen, die teilweise aus der Zukunftsbaumliste Düsseldorf 2016 entnommen wurden. Die dort ermittelten Baumarten wurden auf ihre Eignung hinsichtlich der klimatischen Veränderungen und die Überlebenschancen in urbanen Räumen geprüft. Für die Pflanzungen an Stellplätzen wurden Baumarten ausgewählt, die gut für versiegelte Bereiche geeignet sind. Zudem wurde eine große Auswahl an Obstbäumen getroffen, um den Bewohnenden eine flexible Gestaltungsmöglichkeit ihrer Gärten zu ermöglichen.

Um geeignete Anwuchs- und Lebensbedingungen zu schaffen, ist generell je (anzupflanzendem) Einzelbaum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Diese Festsetzung dient dem Erhalt und dem Schutz der anzupflanzenden Bäume. Sollten dennoch Pflanzen ausfallen, sind diese standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

### **Dachbegrünung**

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind bei einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen und so zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind zulässige Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen) sowie Dächer von Carports und sonstigen Nebenanlagen.

Die Festsetzung dient dem Zweck, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf den Dachflächen zurückgehalten und der Abfluss verzögert werden kann bzw. die Verdunstung des Niederschlagswassers ermöglicht wird. Die Festsetzung erfolgt im Sinne des Klimaschutzes und eines verbesserten Regenwassermanagements sowie des Hausklimas durch kühlende Wirkung. Dachbegrünungen können außerdem als Nahrungsquelle für z. B. Insekten und Vögel dienen. Ebenso wird mit dieser Festsetzung die innere Durchgrünung des Plangebiets unterstützt. Als Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzt, dass Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auch über der Dachbegrünung zulässig sind. Dies erhöht den flexiblen Einsatz und verbindet die Vorteile von Dachbegrünungen und Solaranlagen miteinander.

### **Erhalt von Bestandsbäumen**

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Verlust art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche (vgl. Kap. 3.10) bestehenden Bäume bei der Verwirklichung der Plannhalte möglichst zu erhalten. Durch den ortsbildprägenden Charakter gelten die Bäume als erhaltenswerte Baumstruktur. Der Kreisverkehr in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurde in der Planung entsprechend angepasst. Sollten die Bäume aufgrund des recht geringen Abstands zur Verkehrsfläche dennoch nicht erhalten werden können, wird so ein art- und funktionsgerechter Ersatz innerhalb der öffentlichen Grünfläche sichergestellt.

### **Pflanzenauswahllisten**

Für die vorzunehmenden Bepflanzungen mit Bäumen und Heckenpflanzen sind die festgesetzte Pflanzenauswahlliste 1, 2 und 3 zu beachten um die gewünschte (ökologische) Wirksamkeit zu erreichen. Die Auswahl der Bäume erfolgte dabei nach der Düsseldorfer Zukunftsbaumliste 2016 und umfasst dabei standorttypische Arten der Kategorien 1 und 2 (sog. Zukunftsbäume) und der Wuchsordnungen 1 und 2 (10 bis 20 m Höhe). Pyramidenformen und „nicht stadtklimafeste“ Arten und Sorten sind ausdrücklich nicht vorgesehen. Die Liste der Heckenpflanzen umfasst standorttypische Arten bzw. solche Arten, die in der Umgebung und innerhalb des Plangebiets bereits vorhanden sind.

Zudem wurden Obstbäume in die Pflanzliste aufgenommen, um Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleintiere sowie eine Selbstversorgung der Bewohner:innen zu ermöglichen.



### **3.12 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW (2018)**

Um ein geordnetes städtebauliches Bild des Plangebiets zu ermöglichen werden über die textlichen Festsetzungen hinaus örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018 (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) getroffen.

#### **Gestaltung von Dächern und Fassaden**

Dächer von Doppel- und Reihenhäusern sind in der maximalen Höhe ihrer Oberkanten sowie hinsichtlich ihrer Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

Die Vorschrift hat eine einheitliche Gebäudegestaltung zum Ziel, durch die ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild bei zusammenhängenden Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern erreicht werden soll. Eine Gestaltung von aneinandergrenzenden Gebäuden, z. B. mit deutlichen Höhenversprüngen, unterschiedlichen Dachneigungen und -eindeckungen, würde diesem Ziel entgegenstehen und könnte in der Gesamtheit negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt und die Einbettung in das bauliche Umfeld haben, das durch teilweise straßenzugweise vergleichbar gestaltete Wohnbebauung geprägt wird. Die einheitliche Dacheindeckung bezieht sich dabei auf die Farbgebung sowie die Ausführung und Form der Dacheindeckung.

#### **Abfallbehälter**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Abfallsammelbehälter so auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen oder durch Eingrünung bzw. baulich so zu gestalten sind, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbar sind. Ausnahmen werden für Flächen, die lediglich an Abholtagen zum Abstellen von Abfallbehältern dienen festgesetzt.

Die Regelungen zur Gestaltung und Anordnung von Abfallsammelbehältern und -plätzen dienen der Attraktivität des öffentlichen Straßenraums, der als maßgebliches Merkmal der Standortadresse vor negativen visuellen Beeinträchtigungen geschützt werden soll.

#### **Grundstückseinfriedungen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Grundstückseinfriedungen entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück erschlossen wird, eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten darf.

Ziel der Festsetzung ist es, die Wahrnehmbarkeit der geplanten Wohnbebauung vom öffentlichen Straßenraum, dessen räumliche Kanten sie bildet, zu erhalten. Eine bauliche „Abschottung“ einzelner Grundstücke zum öffentlichen Raum soll dadurch vermieden werden. Dem berechtigten Anliegen nach Schutz der Privatsphäre, beispielsweise bei Nutzung von Terrassen, Balkonen oder Freisitzen auf den Grundstücken, kann an den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen z. B. durch entsprechende Gartengestaltung mit Sträuchern und Hecken erreicht werden.

### **3.13 Nachrichtliche Übernahme**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind:

#### **Stromleitung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-134 verläuft die unterirdische Stromleitung NAEKEBA 3x150 20 kV der NEW Netz GmbH. Die Trasse der Stromleitung ist einschließlich eines beidseitig 1,00 m breiten Schutzstreifens gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das für den Bereich der Leitungsschutzzone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers dient der Zugänglichkeit der Leitungstrasse für die Begünstigte.

Bei geplanten Bau- oder Pflanzmaßnahmen im Näherungs- bzw. Schutzbereich der Stromleitung sind frühzeitig alle Maßnahmen mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.



### 3.14 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer:innen, Nutzer:innen und Bauherr:innen sowie die Genehmigungsbehörden zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und möglichen Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

#### Nicht überbaute Grundstücksflächen

Es wird ausdrücklich auf die Bestimmungen von § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) hingewiesen. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, wie z. B. Vorgärten und Gärten, sind demnach

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

#### Starkregenvorsorge

Nach den Hochwassergefahrenkarten des Fachinformationssystems Klimaanpassung NRW ist im Plangebiet im Fall eines extremen Starkregens ( $h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$ ) und ebenso im Fall eines seltenen Starkregens (HQ100) an manchen Stellen das Auftreten von Stauwasser in einer Höhe von bis zu 30 cm möglich.

Auf dem Dach des ehemaligen Einzelhandelsgebäudes werden punktuell Stellen mit deutlich höherem Stauwasser angezeigt. Diese sind aber auf die baulichen Eigenheiten des Gebäudes zurückzuführen und werden mit dessen Rückbau beseitigt.

Eigentümer:innen und Bauherr:innen haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

### Artenschutz

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu machen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans verbleiben.

Die Belange des Artenschutzes werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP I) zum Bebauungsplanentwurf Elm-134 abgearbeitet (*Seeling + Kappert GbR, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Elm-134 „Dürerstraße“ in Niederkrüchten Elmpt, Weeze im August 2023*).

Das Bestandsgebäude des ehemaligen Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet ist demnach unmittelbar vor Beginn von Rückbauarbeiten im Rahmen einer Gebäudekontrolle auf Fledermausbesatz und Brutvögel zu kontrollieren. Bei dem Fund von Fledermausquartieren und/oder Brutvögeln ist unter Beachtung der Vorgaben im Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung ggf. artspezifischer Ersatz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erbringen. Dies erfolgt in der Regel durch die Anbringung künstlicher Fledermausquartiere (z. B. Kästen oder Mauersteine). Die Rückbauarbeiten sind im Bereich potenzieller Tagesquartiere manuell durchzuführen.

Rodungen von Gehölzen, die zur Planumsetzung zwingend erforderlich sind, sind außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Bäume und Sträucher sind vor Durchführung der Rodungsarbeiten einer Sichtkontrolle auf Brutvögel zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht gefällt/gerodet werden. Sofern eine Baufeldräumung ausnahmsweise innerhalb der Schonzeit notwendig ist, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.



Sofern die Nistkästen für Vögel und der Fledermauskasten in der öffentlichen Grünfläche von Vorhaben betroffen sind, sind die Kästen herunterzunehmen und in der Nähe des Eingriffsorts wieder aufzuhängen bzw. ist ein Verlust in gleicher Menge und Qualität ortsnah auszugleichen. Ein Herunternehmen der Nistkästen für Vögel ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) zulässig.

Innerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit ist ein Herunternehmen ausnahmsweise zulässig, wenn die Nistkästen unbesetzt sind bzw. wenn bei einem Brutvorkommen die Jungvögel die Kästen verlassen haben. Bei einem Fledermausbesatz ist ein Herunternehmen des Fledermauskastens zu unterlassen und die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### **Kampfmittel**

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolge Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf (<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung/service>) zu beachten. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

#### **Erdbebenzone**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Erdbebenzone 1 sowie der Untergrundklasse S (tief-sedimentär) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere die DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

#### **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Sophia Jacoba B. Eigentümerin des Bergwerksfelds Sophia-Jacoba B ist das Königreich der Niederlande. Außerdem liegt das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Paul“, welches sich im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH befindet.

Anschriften der Bergwerkseigentümer:innen sind über die Gemeinde Niederkrüchten oder die Bezirksregierung Arnsberg zu erfahren.

#### **Außerkräfttreten von Vorschriften**

Mit seinem Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan Elm-134 in seinem Geltungsbereich den rechtswirksamen Bebauungsplan Elm-103 vom 14. Juli 2006 sowie die durch ihn überplanten Teile des rechtswirksamen Bebauungsplans Elm-110, 1. Änderung vom 30. Mai 2008.

#### **Einsehbarkeit von Vorschriften**

Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Elmpt, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden.



## 4 Umweltbezogene Auswirkungen der Planung

### 4.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht.

Bei der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da es u. a. Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturschutzhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Planaufstellung auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch regelt mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB die Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes und umweltschützenden Anforderungen in der Abwägung. Dazu gehören insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie deren Wirkungsgefüge, Landschaft und biologische Vielfalt, ferner der Mensch und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die sogenannte Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB fordert einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden daher die umweltbezogenen Auswirkungen im Rahmen der Planaufstellung betrachtet und für die Abwägung bewertet. Darüber hinaus werden Auswirkungen von Unfällen und Katastrophen in der Bewertung berücksichtigt.

### 4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Hinsichtlich des Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt haben der Schutz wildlebender Tiere und wildwachsender Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt eine besondere Bedeutung. Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (siehe Anhang).

Das Plangebiet stellt sich aktuell überwiegend als stark versiegelte und bebaute Brachfläche mit nur wenig Vegetation dar. Einzig nennenswerte Grünstrukturen sind die im Nordosten liegende öffentliche Grünfläche mit drei erhaltenswerten älteren Bäumen sowie ein Gehölzstreifen im Westen des Plangebiets. Bei den Bäumen in der Grünfläche handelt es sich um eine alte Sand-Birke, einen Berg-Ahorn und eine Linde. Die Gehölze im Westen bestehen aus Weißdorn, Hainbuchen und einer Eiche.

Mit seiner vergleichsweise geringen Fläche von ca. 8.300 m<sup>2</sup> und durch umliegende Bebauung, Straßen und Wege sowie die vorhandene Bebauung ist das Plangebiet stark anthropogen geprägt. Es kann Vögeln, Kleinsäugern und Insekten Lebensraum bieten. Aufgrund seiner struktur- und artenarmen naturräumlichen Ausprägung hat es jedoch insgesamt eine nur geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Gleichwohl kann durch den Verlust der im Westen des Plangebiets vorhandenen Gehölzstrukturen der Verlust von möglichen Nahrungs-, Versteck-, und Brutplätzen für einige Tierarten einhergehen. Durch Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen und die zu erwartende Gestaltung der Hausgärten innerhalb des Plangebiets werden aber auch neue Nahrungs-, Versteck-, und Brutmöglichkeiten für diese Tierarten geschaffen. Ebenso ist betriebsbedingt mit einer Zunahme von Störeffekten zu rechnen, wobei das Plangebiet bereits von drei Seiten durch Siedlungsräume eingerahmt wird.

Als Minderungsmaßnahmen wirken insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzung von mindestens einem Laub- oder Obstbaum pro angefangener 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie die Regelung zur Grundstückseinfriedung durch Schmitzhecken aus standorttypischen Laubgehölzen. Ebenso mindernd wirken die Festsetzungen zur Dach- und Stellplatzbegrünung.

### Natura 2000- und Artenschutzbelange

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Im betrachteten Raum besteht nach derzeitigen Erkenntnissen auch kein Potenzial für die Ausweisung von Bereichen, die die Kriterien für ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder für



ein EU-Vogelschutzgebiet erfüllen und für eine Meldung gemäß § 33 BNatSchG in Betracht kommen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die gesetzlich geforderte artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP Stufe I) erfolgt. Demnach liegt das Plangebiet auf dem vierten Quadranten des Messtischblatts Elmpt (4702), für den insgesamt 40 planungsrelevante Arten für die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Vegetationsarme oder -freie Biotope“ und „Gebäude“ gemeldet sind (LANUV NRW 2022). Den größten Teil davon nehmen Vögel mit 27 Arten ein.

Das Fundortkataster @LINFOS des LANUV enthält keine Informationen zu konkreten Fundpunkten planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Elm-134 und seiner näheren Umgebung. Ergänzend zu den in der Artenschutzvorprüfung (ASP I) zum Bebauungsplan durchgeführten Datenabfragen sind zur Beurteilung der Habitatausstattung zwei Geländebegehungen für eine Habitat-Potenzial-Analyse erfolgt. Bei einigen Arten kann ein Vorkommen, aufgrund ihrer speziellen Habitatsprüche in Verschneidung mit der Habitatausstattung vor Ort im Vorhinein sicher ausgeschlossen werden (wie z. B. für den Turmfalken). Während der Begehungen am 27. Juli 2022 und am 10. Mai 2023 wurden ebenfalls keine planungsrelevanten Arten festgestellt. Lediglich das Nest einer Taube wurde im Juli 2022 in einem Baum des Feldgehölzes entdeckt.

Das Plangebiet bietet aufgrund der vorhandenen Baustrukturen für Säugetiere, Vögel, Amphibien und Reptilien keinen geeigneten Lebensraum und nur kaum Unterschlupf- oder Brutmöglichkeiten. Zudem ist das Plangebiet nur sehr geringfügig als Nahrungshabitat geeignet, sodass nicht von einem dauerhaften Lebensraum planungsrelevanter Arten auszugehen ist. Da ein (kurzfristiger) Besatz jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, werden Hinweise zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. So dürfen beispielsweise Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) durchgeführt werden und das Gebäude ist vor dem Abbruch auf Besatz zu prüfen.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird aus den vorgenannten Gründen

insgesamt als weniger erheblich bewertet. Eine geringe Erheblichkeit zeigt sich voraussichtlich nur in der Übergangszeit zwischen Baufeldräumung und der Anpflanzung neuer Gehölze sowie der Anlage der Hausgärten.

### 4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die Bodenkarte Nordrhein-Westfalen (vgl. [www.geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw) des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – LANUV) dokumentiert im Plangebiet als Bodentyp Humusbraunerden. Aufgrund seines Wasserspeichers im 2-Meter-Raum weist dieser Bodentyp eine hohe Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion auf.

Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt ist bodenschutzrechtlich vorgegeben. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im Rahmen der planerischen Abwägung u. a. zu prüfen, ob vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Für das Plangebiet wurden mit dem Bebauungsplan Elm-36 „Im Grund“, 2. Änderung am 19. Oktober 1984 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit einem Einkaufszentrum („Naafi-Shop“) der britischen Streitkräfte geschaffen. Der Bebauungsplan Elm-36, 2. Änderung wurde schließlich mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Elm-103 überplant, um auf dem Gelände auch andere Nutzungen zu ermöglichen. Das Gebäude dieser Planungen besteht bis heute. Aktuell weist das Plangebiet einen hohen Befestigungsgrad von ca. 83 % auf.

Daraus ergibt sich, dass der Boden an dieser Stelle seine Regulations- und Kühlungsfunktion nur in sehr geringem Umfang erfüllen kann. Die Nutzung dieses bereits versiegelten Gebiets entspricht demnach den bodenschutzrechtlichen Anforderungen zur Nachnutzung brachliegender Flächen.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche und Boden kann demnach als nicht erheblich eingestuft werden.



Durch den Einsatz teilversickerungsfähiger Materialien für Platz- und Wegebefestigungen und die Beschränkung von Bodenbefestigungen auf die Flächen, die für die Erschließung unbedingt notwendig sind, kann die Situation des Bodens im Plangebiet im Vergleich zur aktuellen Situation sogar verbessert werden.

Hinweise auf Altlasten oder auf ein Vorhandensein von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **4.4 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine natürlichen oder anthropogen geprägten Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Abwasserentsorgung ist über das bestehende Kanalnetz gesichert. Die Wohngebäude und öffentlichen Verkehrsflächen können über den bestehenden Mischwasserkanal ohne Rückhaltung schadstofffrei entwässert werden. Während der Bauphase ist die potenzielle Gefährdung des Grundwassers gering.

Da das Plangebiet bereits großflächig versiegelt ist, kann das Niederschlagswasser bisher weitestgehend nur an der Oberfläche abfließen. Durch die Neustrukturierung des Plangebiets und die neu geschaffenen Hausgärten sowie die Festsetzung zu versickerungsfähigen Bodenbefestigungen werden neue Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen. Die Festsetzungen zu Dachbegrünung und Anpflanzungen von Bäumen und Schnithecken ermöglichen zudem den kurzfristigen Rückhalt und die Abflussverzögerung von Niederschlagswasser.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft werden.

#### **4.5 Schutzgut Luft und Klima**

In Bezug auf Luft und Klima stehen die Vermeidung von Luftverunreinigung und Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion im Vordergrund.

Lokalklimatische Daten liegen für das Plangebiet nicht vor. Da das Plangebiet nur eine geringe Größe aufweist und zudem bebaut und stark versiegelt ist,

erfüllt das Gebiet kaum allgemeine klimatische Funktionen. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Laut Klimaatlas NRW findet im Plangebiet keine nächtliche Überwärmung statt. Dies liegt vor allem an der Ortsrandlage und den benachbarten durchgrünten Wohngebieten.

Durch die bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung im Plangebiet ist nicht von einer stärkeren Aufheizung der Flächen als bisher auszugehen. Durch die neue Bebauung wird vielmehr ein erhöhter Freiflächen- und Gartenanteil erwartet, der positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima haben kann. Gleichwohl kann ein Einfluss auf die Luftbelastung durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt wird der Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima – im Vergleich zur früheren Nutzung als Einkaufszentrum mit entsprechenden Verkehrsbewegungen – als nicht erheblich eingeschätzt.

Die anzunehmende Veränderung des Kleinklimas wird durch die festgesetzte Anpflanzung von mindestens einem Laub- oder Obstbaum pro angefangener 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstückfläche und die Anpflanzung von Hecken gemindert.

#### **4.6 Schutzgut Landschaft**

Die Bewertung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Landschaft gegenüber visuellen Störungen einerseits und der Intensität des Eingriffs andererseits. In diesem Sinne ist die visuelle Transparenz der Landschaft von Bedeutung. Während eine ausgeräumte Landschaft eine hohe Transparenz aufweist und visuelle Veränderungen weithin sichtbare Auswirkungen haben, kann ein Landschaftselement in einem strukturierten Umfeld zu einem gewissen Grad visuell absorbiert werden.

Die vergleichsweise kleine Plangebietsfläche (ca. 8.300 m<sup>2</sup>) befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs am Ortsrand von Niederkrüchten-Elmpt. Als landschaftsgliedernde Elemente sind lediglich Gehölzstreifen am westlichen Rand des Plangebiets sowie in der Grünfläche im Norden des Plangebiets vorhanden.



Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung in der geplanten Wohnbaufläche erfolgt kein negativer Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Wohnungsbauentwicklung wird sich im Orts- und Landschaftsbild voraussichtlich besser einpassen als die frühere Nutzung.

Die Grünfläche im Norden des Plangebiets bleibt weitestgehend erhalten. Auch die dortigen Bäume sollen der Möglichkeit nach Erhalten bzw. bei Verlust ersetzt werden.

Für das Ortsbild stellt die geplante Bebauung eine Verbesserung dar, da das vorhandene Gebäude leer steht und dem Verfall überlassen wurde. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass zukünftig im Norden ein weiteres Baugebiet („Palixfeld“) anschließen soll, so dass das Plangebiet im Landschaftsbild dann keine Auswirkungen haben wird.

#### **4.7 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Für den Menschen und sein Wohlbefinden sind mögliche Belastungen durch Lärm und sonstige Emissionen bzw. Immissionen sowie eine potenzielle Beeinträchtigung von Erholungsmöglichkeiten (menschliche Gesundheit, menschliches Wohlbefinden) von Bedeutung.

Durch die Baureifmachung und die Erschließung der Grundstücksflächen im Plangebiet (Abriss und Entsorgung, Herrichtung privater Erschließungsflächen und Errichtung der Wohngebäude) können vorübergehend baubedingte Beeinträchtigungen, wie z. B. Baulärm und Staubbelastung, verursacht werden.

Mögliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmemissionen der im Osten durch das Plangebiet verlaufenden Dürerstraße wurden gutachterlich untersucht. Dabei wurde auch der Umbau der Dürerstraße mit Schaffung eines dreiarmligen Kreisverkehrs zur Anbindung an das zukünftige Neubaugebiet „Palixfeld“ berücksichtigt.

Das Gutachten (*Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Elm-134 „Dürerstraße“ in Niederkrüchten, Bochum im August 2023*) stellt fest, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Sech-

*zehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung))* sowohl an den Bestandsgebäuden der Umgebung als auch an den neu geplanten Wohngebäuden im räumlichen Geltungsbereich durch die Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten werden. Somit besteht kein Anspruch auf Schallschutz im Sinne der 16. BImSchV.

Die geplante Erschließung (mit einer Anbindungsoption für das nördlich des Bebauungsplangebiets geplante Neubaugebiet „Palixfeld“ von der Dürerstraße) ist demnach verträglich realisierbar. Konflikte im Sinne der 16. BImSchV sind nicht zu erwarten.

Aus diesen Gründen wird der Eingriff in das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung als weniger erheblich eingeschätzt.

#### **4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der für die geplante Wohnbebauung vorgesehene Bereich weist nach derzeitiger Erkenntnis weder archäologisch relevante Substanz noch sonstige Sachgüter auf, die von der Bauleitplanung betroffen wären.

Wird in Folge der Erschließung und der Bebauung bisher nicht bekannte archäologische Substanz entdeckt, so ist der Kreis Viersen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Nach §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) ist die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten.

Überregional bedeutsame Versorgungsleitungen (Hochspannungsleitungen, Gasleitungen etc.) sind durch das Planvorhaben ebenfalls nicht betroffen.

#### **4.9 Schutzgut Unfälle oder Katastrophen**

Laut städtebaulicher Planung ist im räumlichen Geltungsbereich eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Daher ist nicht zu erwarten, dass aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen (wie es z. B. bei der „Explosion einer Anlage“ der Fall sein könnte).



Für die geplanten Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Fall von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein erhöhtes Risiko für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdbeben und Lawinen, Flugzeugabstürze oder andere katastrophenartige Freisetzung von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Die städtebauliche Planung weist keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter auf.

Eine Unterschreitung der angemessenen Sicherheitsabstände i. S. d. § 3 Abs. 5c BImSchG zu Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG oder Anlagen, die Betriebsbereich i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG oder Bestandteile von Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG sind, durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Auch eine Unterschreitung der Achtungsabstände i. S. d. KAS-18 zu Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt. Der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG kann somit als beachtet angesehen werden.

#### **4.10 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern, die zu erheblichen Auswirkungen führen könnten, sind nicht erkennbar.

#### **4.11 Gesamtbewertung**

Mit dem Bebauungsplan Elm-134 „Dürerstraße“, den die Gemeinde Niederkrüchten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufstellt, wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Die geplante bauliche Nutzung der brachliegenden Plangebietsfläche entspricht den städtischen Planungsgrundsätzen sowie der Intention des Gesetzgebers, wonach vorrangig Flächen im sog. Innenbereich wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet werden sollen.

Der Bebauungsplan Elm-134 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung von aktuell brachliegenden und bereits wei-

testgehend versiegelten Flächen westlich der Dürerstraße. Aufgrund der Versiegelung wird der planbedingte Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Landschaft als unerheblich bewertet. Das Landschaftsbild ändert sich aufgrund der Lage im Innenbereich nur sehr geringfügig. Eine negative Auswirkung wird nicht erwartet.

Ein geringer Eingriff kann beim Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt für den Zeitraum der Baureifmachung und der Baumaßnahmen erwartet werden. Nach der Umsetzung der Baumaßnahmen kann sich die Lage des Schutzguts aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen und der damit verbundenen Schaffung von Lebensräumen und Nahrungshabitaten verbessern.

Im Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich sind keine Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die Entwicklung betroffen. Auch im Landschaftsplan Nr. 3 „Elmpter Wald“ vom 3. Februar 1987 sowie im Landschaftsplan „Grenzwald/Schwalm“, der sich zurzeit in der Aufstellung befindet und den Landschaftsplan Nr. 3 überplant, werden keine Schutzgebiete im Plangebiet ausgewiesen. Für das Klima stellt die Planung aufgrund der Bestandssituation mit umgebender Bebauung und Straßen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Lediglich der Neuverkehr kann Auswirkungen auf die Reinheit der Luft haben. Gleichwohl bestand bis zur Aufgabe der Einzelhandelsnutzung ein größeres Verkehrsaufkommen.

Für den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung ergeben sich nur wenige Auswirkungen durch den Neuverkehr und den damit verbundenen Lärm sowie die Schadstoffbelastung der Luft. Diese sind jedoch sowohl für die vorhandene Bevölkerung um das Plangebiet als auch für die neue Bevölkerung im Plangebiet selbst als verträglich einzuschätzen.

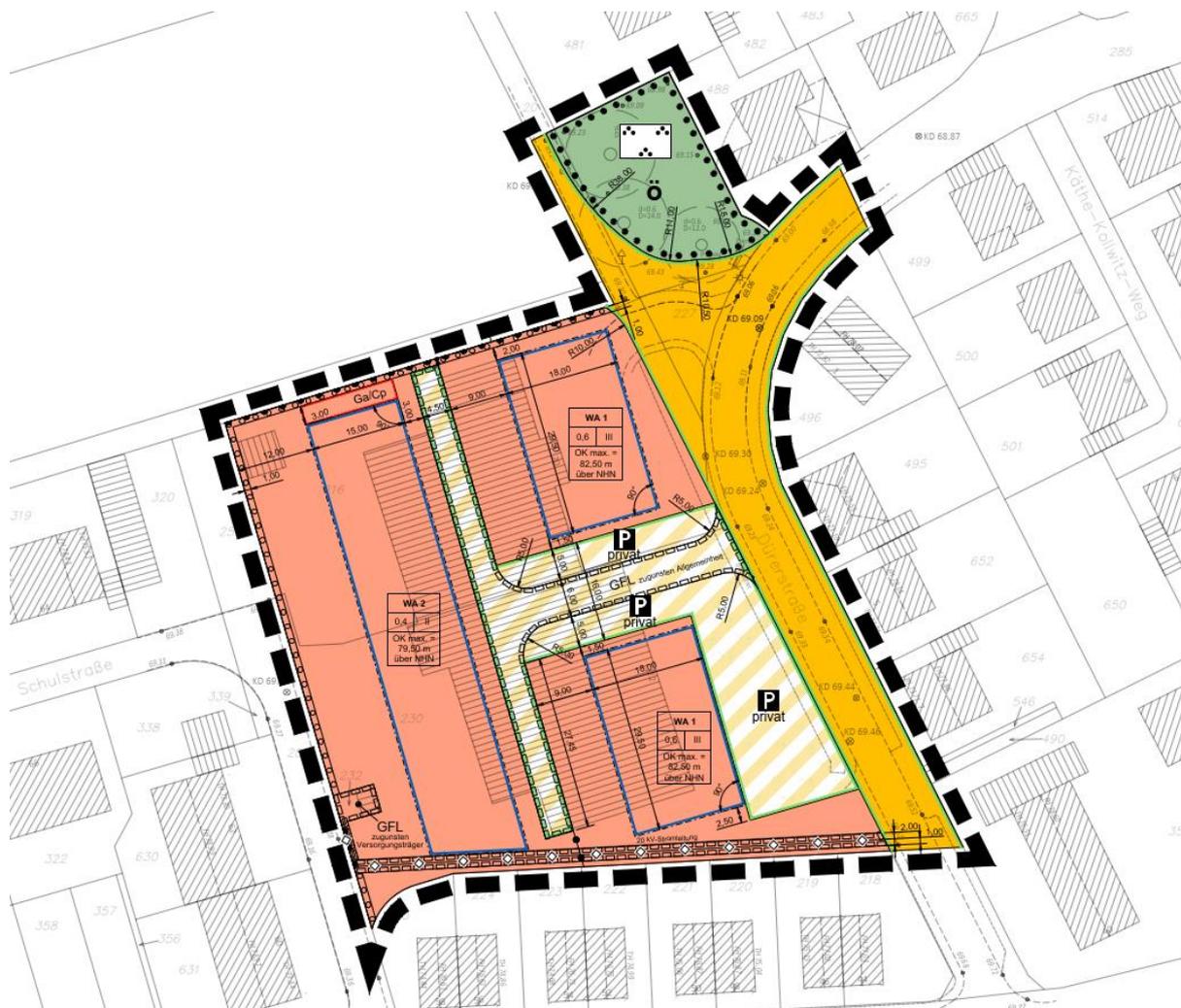
Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Ebenso sind Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Umweltauswirkungen der Bauleitplanung bzw. deren Umsetzung, unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen, nicht erheblich sind.



## 5 Bebauungsplanentwurf und Flächenbilanz

Abbildung 11: Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplans Elm-134 „Dürerstraße“



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Juli 2023/Kartengrundlage: Dipl.-Ing. Raimund Scholl, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Tabelle: Flächenbilanz des Bebauungsplans Elm-134

<b>Nutzung</b>	<b>ca. Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	4.656
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.664
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Erschließungsfläche	1.424
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage	560
Flächen für Garagen/Carports (Ga/Cp) <i>(überlagernde Darstellung)</i>	47
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <i>(überlagernde Darstellung)</i>	131
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern <i>(überlagernde Darstellung)</i>	560
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen <i>(überlagernde Darstellung)</i>	788
<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>8.304</b>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## Planverfasser



### **Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49, 50667 Köln

Fon 0221 / 94072-10, Fax 0221 / 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, den 12.12.2023

gez. Geyer

Geschäftsführender Gesellschafter, Stadtplaner AK NW, Bauassessor, Stadt- und Regionalplaner SRL



## Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-134	3
Abbildung 2: Lageplan Bebauungsplan Elm-103 und Bebauungsplan Elm-110 sowie Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Elm-134 „Dürerstraße“	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Blatt 17	6
Abbildung 4: Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	6
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte Süd zum Landschaftsplan „Grenzwald/Schwalm“, Entwurf September 2020	6
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte Süd zum Landschaftsplan „Grenzwald/Schwalm“, Entwurf September 2020	7
Abbildung 7: Bebauungsplan Elm-103	7
Abbildung 8: Ausschnitt Bebauungsplan Elm-110, 1. Änderung mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-134	8
Abbildung 9: Luftbild	9
Abbildung 10: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung NRW mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-134	11
Abbildung 11: Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplans Elm-134 „Dürerstraße“	27