

Inhalt

1. Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Örtliche Verhältnisse	5
3.1 Städtebauliche Situation	5
3.2 Verkehr	6
3.3 Naturräumliche Gegebenheiten	6
4. Übergeordnete Planungen/vorhandenes Planungsrecht	6
4.1 Regionalplan	6
4.2 Landschaftsplan	6
4.3 Flächennutzungsplan	6
4.4 Bebauungspläne	7
5. Verfahren	7
6. Städtebauliche Planung	7
7. Auswirkungen der Planung	9
7.1. Verkehrliche Auswirkungen.....	9
7.2. Immissionen	11
7.3. Umweltbelange.....	14
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	16
8.1. Art der baulichen Nutzung	16
8.2. Maß der baulichen Nutzung	16
8.3. Bauweise und Baugrenzen.....	18
8.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	19
8.5. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen	19
8.6. Flächen für den Gemeinbedarf	20
8.7. Verkehrsflächen	21
8.8. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	21
8.9. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	21
8.10. Öffentliche Grünflächen	21
8.11. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm	22
8.12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
9. Festsetzungen nach Landesrecht	24
9.1. Niederschlagswasserbeseitigung.....	24
9.2. Örtliche Bauvorschriften.....	24
9.2.1. Einfriedungen.....	24
9.2.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	25
10. Hinweise	25
10.1. Außerkrafttreten von Vorschriften	25
10.2. Bergbau	25
10.3. Erdbebenzonen.....	26
10.4. Kampfmittelgefährdung	26
10.5. Einsehbarkeit von Vorschriften.....	26

10.6.	Kompensationsmaßnahmen.....	26
10.7.	Artenschutz	27
10.8.	Artenschutzrechtliche Ausnahme mit Nebenbestimmung (Auflage).....	27
11.	Umweltbericht	27

1. Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung

Im Heineland östlich der Overhetfelder Straße im nördlichen Anschluss an den Siedlungszusammenhang des Ortsteils Elmpt bestehen große landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Niederkrüchten befinden.

Für diesen Bereich besteht seit dem Jahr 2000 der rechtskräftige Bebauungsplan Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“, der die Entwicklung eines knapp 8 ha großen Wohngebietes vorsieht. Eine Umsetzung der Planung erfolgte aufgrund der vorrangigen Entwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im sogenannten „Malerviertel“ südwestlich des Heinelands bisher nicht. Die Überlegungen wurden jedoch jüngst nach weitgehender Bebauung des „Malerviertels“ wieder aufgegriffen. Die Wiederaufnahme der Entwicklungsabsichten des Wohnstandortes „Heineland“ korrespondiert mit der aktuell geplanten Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Overhetfelder Straße nördlich des Kindergartens. Der geplante Markt kann künftig von der integrierten Lage innerhalb eines Wohngebietes profitieren, gleichzeitig wird der Wohnstandort durch die Nähe zu einer Nahversorgungseinrichtung funktional gut eingebunden.

Auch entsprechen die Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Elm-83 nicht mehr den heutigen Nachfragestrukturen. Der Bebauungsplan sah neben einem aufwändigen Erschließungssystem eine umfängliche Ausweisung von Doppel- und Reihenhausstrukturen vor, die heute nicht am Standort Elmpt nachgefragt werden. Künftig sollen vornehmlich freistehende Eigenheime angeboten werden, aber auch Angebote von preiswerten Wohnungen im Geschosswohnungsbau für Senioren oder Starterhaushalte geschaffen werden. Daher wurde eine neue städtebauliche Konzeption für das Wohngebiet in Verbindung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt entwickelt.

Die beabsichtigten Planungen können auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts jedoch nicht realisiert werden. Aufgrund des sich aus der Planung des Lebensmittelvollsortimenters sowie des daran anschließenden Wohngebietes neu ergebenden städtebaulichen Konzept sind für den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Elm-83 planungsrechtliche Änderungen vorzunehmen. Während für den Bereich des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ein separater Bebauungsplan aufgestellt wird, der durch die Festsetzung eines Sondergebietes die Zulässigkeit eines Lebensmittelvollsortimenters planungsrechtlich sichert, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzung für die Entstehung eines entsprechenden Wohngebietes gemäß dem städtebaulichen Konzept geschaffen. Die aus der räumlichen Nähe von Lebensmittelvollsortimenter und Wohnnutzung resultierenden positiven wie auch negativen Wechselwirkungen werden auf planungsrechtlicher Ebene in beiden Planverfahren berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Elm-124 „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ sowie die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ erfolgen parallel zu diesem Verfahren.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“ befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Elmpt östlich der Overhetfelder Straße im Anschluss an die bestehende Ortslage. Die Entfernung zum Ortskern beträgt etwa 500 bis 700 m. Er umfasst eine weitestgehend unbebaute, derzeit für die Landwirtschaft genutzte Fläche. Im südöstlichen Plangebiet befindet sich vorübergehend eine Mobilheimanlage für Flüchtlinge und Asylbewerber, die nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens entfernt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Overhetfelder Straße, die rückwärtige Grundstücksgrenze des künftigen Vollsortimenters sowie durch die östlichen Grundstücksgrenzen der DRK Kindertagesstätte „Abenteuerland“ und der Freiwilligen Feuerwehr Elmpt,
- Im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung nördlich der Uhlandstraße,
- Im Norden durch den Talweg und
- Im Osten durch die nördliche Verlängerung der Freiheitsstraße

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,9 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

3. Örtliche Verhältnisse

3.1 Städtebauliche Situation

Die Flächen im Plangebiet befinden sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung und sind gänzlich unbebaut. Im Nordwesten schließt das Plangebiet an die Overhetfelder Straße an, welche als Haupt-Ortszufahrt aus Richtung Norden fungiert und in ihrer nördlichen Verlängerung über die Ortslage Overhetfeld einen Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Das Umfeld wird in westlicher und südlicher Richtung durch aufgelockerte Wohnsiedlungsgebiete mit einem hohen Anteil Einfamilienhausbebauung sowie gemeindliche Infrastrukturen bestimmt. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an das Grundstück der DRK-Kindertagesstätte „Abenteuerland“ sowie weiter südlich an die Freiwillige Feuerwehr Elmpt an. An die südliche Plangebietsgrenze schließt die rückwärtige Bebauung der Uhlandstraße an, welche sich in diesem Bereich vornehmlich über Geschosswohnungsbauten definiert. Westlich der Overhetfelder Straße befinden sich die Kindertageseinrichtung „Unter'm Regenbogen“ sowie weitere Wohnbebauung, vornehmlich Eigenheimbebauungen. Nördlich und östlich schließt das Plangebiet durch den Talweg und die nördliche Verlängerung der Freiheitsstraße ab, an dessen Anschluss sich die vorhandene Ackerfläche des Plangebiets fortsetzt.

3.2 Verkehr

Das Gebiet ist entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze direkt an die Overhetfelder Straße angebunden. In diesem Bereich soll künftig eine der beiden Zufahrten des Plangebietes entstehen. Darüber hinaus besteht im südlichen Bereich des Plangebietes Anschluss an die Stichstraße Florianstraße, die ebenso auf die Overhetfelder Straße mündet. Über die Overhetfelder Straße ist das Plangebiet an den Ortskern und das überörtliche Erschließungsnetz angeschlossen.

3.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Das weitestgehend topografisch ebene Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Im Norden besteht ein mit dichten Gehölzen bestandener Einschnitt im Gelände, durch den der Lehmkuhlgraben, ein Zulauf des Elmpter Baches, verläuft.

4. Übergeordnete Planungen/vorhandenes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan (Regionalplan Düsseldorf – RPD) stellt das Plangebiet bis auf einen schmalen Randstreifen im Nordosten, in dem künftig ein Regenrückhaltebecken für das Plangebiet vorgesehen werden soll, als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Aufgrund der sachgerechten Parzellenunschärfe des Regionalplanes ist die Entwicklung eines Wohnstandortes im Plangebiet aus dem Regionalplan abzuleiten.

4.2 Landschaftsplan

Laut rechtsverbindlichem Landschaftsplan Nr. 3 „Elmpter Wald“ (LP3) aus dem Jahr 1987 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der geschützte Landschaftsbestandteil 5.2.22., der aus einer zur Pflanzung vorgesehenen Baumgruppe aus drei Stieleichen als Entwicklungs-, Pflege und Erschließungsmaßnahme gemäß § 26 LG NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1980 besteht. Auch über eine Luftbildrecherche ist nicht zu ermitteln, ob die dort festgesetzten Stieleichen je gepflanzt wurden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird daher an der Festsetzung des gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils nicht festgehalten. Eine ökologische Aufwertung des nördlichen Planbereiches erfolgt durch die Anpflanzung einer Gehölzhecke in der nördlichen öffentlichen Grünfläche.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahr 1981 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Elm-83 „Overhettfelder Straße/Heineland“, welcher seit dem 22.09.2000 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan setzt hauptsächlich reine und allgemeine Wohngebiete gemäß der damals beabsichtigten städtebaulichen Planung fest. Die aktuellen Entwicklungsziele der Gemeinde Niederkrüchten für den Standort Heineland mit der Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters und einem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet erfordern hinsichtlich der bestehenden Festsetzungen eine Änderung des Bebauungsplanes. Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhettfelder Straße/Heineland“ treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplanes außer Kraft.

5. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wird in einem solchen Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die Ziele und Auswirkungen der Planung informiert worden. Im Zeitraum vom 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 konnten die Unterlagen im Rathaus und auf der Homepage der Gemeinde Niederkrüchten eingesehen werden. Zudem gab es in diesem Zeitraum die Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern. Am 11.07.2017 hat der Darlegungs- und Anhörungstermin im Bürgerhaus Elmpt stattgefunden. In diesem Termin wurden insbesondere die städtebauliche Konzeption und die Ergebnisse der schall- und verkehrstechnischen Untersuchungen vorgestellt. Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen dieser Veranstaltung ebenfalls Gelegenheit, Anregungen in das Verfahren einzubringen.

Mit Schreiben vom 23.06.2017 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet worden. Zudem wurde um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) gebeten.

6. Städtebauliche Planung

Die städtebauliche Planung sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit überwiegenden Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau vor. Diese Strukturen passen sich gut in die Umgebung ein und stellen eine sinnvolle Ergänzung des Bestandes der Ortslage Elmpt dar. Im westlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes sind gemäß städtebaulichem Konzept auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen, um Wohnnutzungen unterschiedlicher Dichte und demnach auch verschiedene Wohnungsgrößen anbieten zu können. Damit

soll ein Angebot für unterschiedliche Nachfrager- und Einkommensgruppen und zudem Möglichkeiten für den geförderten Wohnungsbau geschaffen werden.

Gemäß dem vorliegenden beispielhaften städtebaulichen Konzept lassen sich rund 70 Wohngebäude im Bereich der Eigenheimbebauung, schwerpunktmäßig als Einfamilienhäuser und vereinzelt als Doppelhäuser, im Plangebiet realisieren. Hierfür ergeben sich eine durchschnittliche Grundstücksgrößen von rund 480 m². Zusätzlich werden jedoch auch kleinere freistehende Eigenheime für beispielsweise für Senioren auf kleineren Grundstücken mit rund 350 m² berücksichtigt. Im nordwestlichen Bereich ist die Errichtung von Reihenhäusern beziehungsweise Gebäudetypen für Mehrgenerationenwohnen vorgesehen. Die Flächen für Mehrfamilienhäuser nehmen im Konzept eine Fläche von rund 9.000 m² ein und bieten Platz für rund 60 Wohneinheiten.

Erschlossen werden soll das Gebiet über zwei Straßenanschlüsse. Zum einen durch eine Zufahrt im Nordwesten, ausgehend von der Overhetfelder Straße im Kreuzungsbereich mit der Straße Lehmkul und eine weitere Zufahrt im Südwesten über die auf einer Länge von ca. 60 m bereits bestehende Stichstraße Florianstraße. Damit ist eine gute Verkehrsverteilung sichergestellt.

Die Erschließung des Baugebietes für die Nahmobilität wurde mit Beratung durch das Planungsbüro VIA eG aus Köln und in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Viersen wie folgt geplant: Zur Anbindung des Heinelandes an die Ortslage Elmpt für den Fußverkehr wird an der östlichen Straßenseite der Overhetfelder Straße eine Gehweganlage neu errichtet.

Zudem wird auf der Fahrbahn ein Schutzstreifen für den Radverkehr markiert. Nördlich des Talweges soll der Radverkehr durch eine Querungshilfe auf den gegenüberliegenden Zweirichtungsradweg nach Overhetfeld geleitet werden. Die bestehenden Querungshilfen auf der Overhetfelder Straße sollen behindertengerecht umgebaut werden. Dadurch weitet sich der Straßenraum gegenüber dem Bestand auf, sodass der östliche Rand der Overhetfelder Straße nach dem Ausbau innerhalb des Plangebietes liegt.

Die innere öffentliche Erschließung ist als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 9,5 m konzipiert. Der Straßenraum bietet hierdurch genügend Platz für seitliche Parkflächen oder Begrünungsmaßnahmen. Mit der geplanten Straßenbreite sind auch hinreichend Besucherstellplätze für das neue Quartier berücksichtigt. Untergeordnete Stichstraßen erhalten eine Straßenbreite von 6,0 m. Die privaten Stellplätze können vornehmlich auf den hinreichend großen privaten Grundstücken untergebracht werden.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sieht das städtebauliche Konzept einen öffentlichen Stellplatz vor, durch den dem Stellplatzbedarf der angrenzenden Kindertagesstätte Rechnung getragen wird.

Öffentliche Grünflächen mit ihren Wegeverbindungen sichern eine ansprechende Grüngestaltung des Plangebietes sowie eine angemessene Vernetzung für den Fuß- und Radverkehr. Hierbei steht die fußläufige Anbindung an den geplanten

Vollsortimenter sowie an den an das Plangebiet angrenzenden freien Landschaftsraum im Fokus.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Verkehrliche Auswirkungen

Für das Plangebiet wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt, welches die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz unter den Aspekten Leistungsfähigkeit und Sicherheit untersucht (Verkehrstechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Elm-83, 1. Änderung und Elm 124 in Niederkrüchten, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum 06.06.2018). Dabei wurde die Verkehrserzeugung beider Plangebiete – des neuen Wohngebietes „Heineland“ sowie der neue Standort des Lebensmittelmarktes – und deren Wirkungen gemeinsam bewertet. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das neue Wohngebiet soll im Norden an der Einmündung Overhetfelder Straße/Lehmkul und im Süden an der Einmündung Overhetfelder Straße/Florianstraße angebunden werden. Die Anbindung des neuen Lebensmittel-Vollsortimenters ist mit zwei Einmündungen jeweils südlich versetzt und gegenüber der bestehenden Einmündungen Overhetfelder Straße/Kindergarten Einfahrt und Overhetfelder Straße/Kindergarten Ausfahrt geplant. Dabei soll der nördliche Anschluss der Abwicklung des Lieferverkehrs dienen und dem PKW-Verkehr das Rechtseinbiegen in die Overhetfelder Straße erlauben. Der südliche Anschluss ist dem PKW-Verkehr vorbehalten.

Zur Bearbeitung der Fragestellung wurde das aktuelle Verkehrsaufkommen an 9 Knotenpunkten im Verlauf der Overhetfelder Straße im Rahmen einer Knotenstromerhebung erfasst. Die Erhebung wurde um zwei Knotenpunkte im Ortszentrum ergänzt, da diese zum Teil bereits mit den heutigen Verkehrsbelastungen als kritisch einzustufen sind.

Bei der Schätzung der zukünftigen Verkehrsmengen wurde auf Grundlage einer Verkehrszählung in 2017 von einer Zunahme des allgemeinen Verkehrsaufkommens um 10 % ausgegangen. Das Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens wurde auf der Grundlage gebräuchlicher Kennziffern zum Zusammenhang zwischen Flächennutzung und Verkehrsaufkommen berechnet (sog. Prognose-Planfall). Dabei wurden im Sinne eines „worst-case-Szenarios“ bewusst Ansätze gewählt, die zu einem hohen Verkehrsaufkommen führen.

Zur Bewertung der Verkehrssituation an den o. g. Knotenpunkten sowie an der geplanten Zufahrt des Einzelhandelsmarktes wurden die verkehrstechnische Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs anhand der dafür vorgesehenen Verfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen – HBS berechnet. Die verkehrstechnischen Berechnungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Das prognostizierte Verkehrsaufkommen an den geplanten Zu- und Ausfahrten des Plangebietes sowie an allen benachbarten Knotenpunkten im Verlauf der Overhetfelder Straße kann mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität abgewickelt werden
- Der Knotenpunkt Hauptstraße/Mönchengladbacher Straße/An der Beek/Goethestraße weist in seiner heutigen Betriebsform bereits mit den vorhandenen Verkehrsstärken in der Nachmittagsspitze eine deutliche Überlastung auf. Mit den Verkehrsbelastungen für den Prognose-Planfall zeigen die Berechnungen, dass der Knotenpunkt nicht leistungsfähig betrieben werden kann.
- Zur Verbesserung der Situation stellt der Umbau zu einem Mini-Kreisverkehr eine sinnvolle Alternative dar. Mit dieser Lösung kann ein leistungsfähiger Verkehrsablauf auch im Prognose-Planfall erwartet werden.
- Die Overhetfelder Straße ist aufgrund ihrer Lage im Netz am ehesten mit dem Straßentyp „Örtliche Einfahrtsstraße“ zu vergleichen. Die Overhetfelder Straße weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von ca. 7,5 m auf. Die Verkehrsbelastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde im Prognose-Planfall beträgt im Abschnitt nördlich des Kreisverkehrs Goethestraße / Schulstraße/Heinrichstraße maximal ca. 797 Kfz/h. Der Schwerverkehrsanteil ist mit 2 bis 3 % sehr gering. Damit liegt die Verkehrsstärke innerhalb der Spannbreite von 400 bis 1.800 Kfz/h, die nach den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen, RASSt 06 (FGSV, 2006) für eine „örtliche Einfahrtsstraße“ angemessen ist. Für inklusive Linienbusverkehr lässt die Richtlinie auch Schutzstreifen für Radfahrer und straßenbegleitende Parkstreifen vor. Der Fahrbahnquerschnitt ist für die prognostizierten Verkehrsstärken ausreichend breit.
- Die Goethestraße kann aufgrund ihrer Lage im Straßennetz als Sammelstraße klassifiziert werden. Die Verkehrsbelastung liegt zwischen ca. 570 und 590 Kfz/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Damit liegt die Verkehrsbelastung im Prognose-Planfall innerhalb der Spannbreite von 400 bis 800 Kfz/h, die nach RASSt 06 für eine Sammelstraße angemessen ist. Die Goethestraße weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von ca. 6,5 m auf. Bei dieser Querschnittsbreite und der prognostizierten Verkehrsbelastung lässt die Richtlinie Linienbusverkehr zu. Der Fahrbahnquerschnitt ist folglich für die vorhandenen und die prognostizierten Verkehrsstärken ausreichend breit.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erschließung der beiden Planbereiche mit dem vorhandenen Ausbaustand des Straßennetzes gewährleistet ist. Für den Knotenpunkt Hauptstraße/Mönchengladbacher Straße/An der Beek/Goethestraße ist bereits heute unabhängig von der Realisierung der Planung eine Verbesserungsmaßnahme empfehlenswert.

Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen.

Die Erschließung des Wohngebietes und des Lebensmittelmarktes für die Nahmobilität wurde in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Viersen wie folgt geplant: Zur Anbindung des Heinelandes an die Ortslage Elmpt für den Fußverkehr, wird an der östlichen Straßenseite der Overhetfelder Straße, hinter dem vorhandenen Bankett, eine Gehweganlage neu errichtet. Zudem wird auf der Fahrbahn ein Schutzstreifen für den Radverkehr markiert. Nördlich des Talweges soll der Radverkehr durch eine Querungshilfe auf den gegenüberliegenden Zweirichtungsradweg nach Overhetfeld geleitet werden. Die bestehenden Querungshilfen auf der Overhetfelder Straße sollen behindertengerecht umgebaut werden. Mit den Maßnahmen kann eine sichere Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt werden.

7.2. Immissionen

Die auf das neu entstehende Wohngebiet einwirkende Immissionen durch die bestehende Overhetfelder Straße wurden im Rahmen eines Schallimmissionsgutachtens ermittelt (Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen Elm-83, 1. Änderung und Elm-124 in Niederkrüchten, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum 18.06.2018). Dem Gutachten wurden die aus der Verkehrsuntersuchung (s. o.) ermittelten Verkehrsbelastungen zugrunde gelegt. Auch die Aufteilung des Verkehrsaufkommens auf die beiden Zufahrten zum Wohngebiet wurde von dort übernommen.

Im Prognose-Planfall erfolgt eine Überlagerung des Verkehrsaufkommens der Analyse mit dem allgemeinen Zuwachs des Verkehrsaufkommens und dem projektbezogenen Verkehr der geplanten Wohnnutzungen und des Einzelhandels.

Die Veränderung der Geräuschemission durch die allgemeine Verkehrszunahme zum Analysefall beträgt maximal 0,5 dB(A). Die Veränderung der Geräuschemission durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen zum Prognose-Nullfall beträgt maximal 2,6 dB(A). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der errechnete Anstieg im Nachtzeitraum auf das Rechenverfahren zurückzuführen ist. In der Realität ist zu erwarten, dass die Änderung im Nachtzeitraum nahe Null dB(A) beträgt, da die für das Verkehrsaufkommen maßgebenden neuen Einzelhandelsnutzungen im Nachtzeitraum geschlossen sind und somit keinen Verkehr erzeugen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bereits im Analysefall die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Nutzungen an den untersuchten bestehenden Immissionsorten im Verlauf der Overhetfelder Straße teilweise deutlich überschritten werden. An keinem Gebäude werden jedoch Werte über 70/60 dB(A) erreicht. Damit ist die Grenze der potenziellen Gesundheitsbeeinträchtigung deutlich unterschritten. Die höchsten Beurteilungspegel liegen am Haus Overhetfelder Straße 1 b mit 65/55 dB(A) vor.

Der Anstieg durch die allgemeine Verkehrszunahme im Verlauf der Overhetfelder Straße beträgt 0,4 bis 0,5 dB(A). Das menschliche Gehör nimmt Veränderungen der Schalldruckpegel ab etwa 2 bis 3 dB(A) als Veränderung wahr. Insofern liegt die Veränderung durch die allgemeine Verkehrszunahme im Verlauf der Overhetfelder Straße unter dem Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Der Anstieg durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Verlauf der Overhetfelder Straße beträgt 0,1 bis maximal 2,6 dB(A). Somit liegt die Veränderung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Verlauf der Overhetfelder Straße in den meisten Fällen auch unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Am Immissionsort Uhlandstraße 11–13 im Erdgeschoss wird sogar ein Rückgang des Schalldruckpegels von 1,9 dB(A) erzielt. Am Haus Uhlandstraße 5 ist an der nördlichen Fassade ein Anstieg der Beurteilungspegel um mehr als 2 dB(A) zu erwarten, allerdings liegen die Beurteilungspegel hier deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005. Der Grund für den Anstieg ist die südliche Erschließungsstraße des Planbereichs.

In jedem Fall ist festzustellen, dass städtebauliche Missstände durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten sind, da die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts in keinem Fall überschritten wird.

Da auch die geplanten Wohnnutzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“ dem Verkehrslärm der Overhetfelder Straße ausgesetzt sind, war zu prüfen, ob Festsetzungen zum Schallschutz für das Neubaugebiet erforderlich sind. Dazu wurden zunächst die Beurteilungspegel an geplanten Gebäuden in den nächstgelegenen Baufeldern errechnet. Des Weiteren wurde die Schallschutzwand am Nordrand des Parkplatzes des Vollsortimenters ebenfalls in den Berechnungen berücksichtigt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Beurteilungspegel an den Fassaden der Neubauten zur Overhetfelder Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete überschreiten. Mit maximal 61/51 dB(A) tags/nachts liegen die Beurteilungspegel auf MI-Niveau bzw. knapp darüber.

In weiteren Berechnungen wurden unterschiedliche Varianten von Lärmschutzwänden geprüft. Die Wand wurde unmittelbar neben dem geplanten Geh-/Radweg neben den Baufeldern WA 2 und WA 4 platziert. Es zeigt sich, dass bei einer Wandhöhe von 2 m in den meisten Fällen im EG die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Im 1. OG der mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzten Gebäude werden dagegen Beurteilungspegel bis zu 61/51 dB(A) erreicht.

Es zeigt sich weiterhin, dass bei einer Wandhöhe von 3 m im WA 4 auch im 1. OG die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Im WA 2 sind Beurteilungspegel von 56/47 dB(A) zu erwarten. Damit ist der Orientierungswert der DIN 18005 um 1 bis 2 dB(A) überschritten. Im Vergleich zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV, die bei einem Straßenneubau anzusetzen wären, ist die vom Gesetzgeber angesetzte Obergrenze von 59/49 dB(A) eingehalten. Diese Grenze kann als Bewertungskriterium herangezogen werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 rechtlich nicht verbindlich sind, sondern als fachliche Orientierungshilfe für die Bewertung dienen.

Bei der Variantenbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass eine Wandhöhe von 3 m aus Sicht der Gartengrundstücke bereits eine beträchtliche städtebauliche Wirkung entfaltet.

Bei einer mittleren Wandhöhe von 2,5 m zeigt sich, dass im WA 2 im 1. OG maximal 59/49 dB(A) zu erwarten sind. Im WA 4 ist im 1. OG mit maximal 58/48 dB(A) zu rechnen. In den Außenwohnbereichen der geplanten Wohnbebauung können hinter der Lärmschutzwand bei einer Wandhöhe von 2,5 m und mehr Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) im Tageszeitraum erwartet werden.

Die Lärmwirkungsforschung zeigt, dass bei Pegeln über 60 bis 65 dB(A) die Kommunikation nur mit gehobener Stimme möglich ist. Insofern ist bei einer Wandhöhe von 2,5 m oder mehr eine gute Aufenthaltsqualität gewährleistet. Insofern wird diese Wandhöhe im Bebauungsplan entlang der Overhetfelder Straße festgesetzt.

Der Gutachter weist darauf hin, dass bei der Detailplanung der Lärmschutzwand im Einmündungsbereich der Planstraße in die Overhetfelder Straße zu beachten ist, dass die Sichtdreiecke eingehalten werden. Dies ist im Zuge der Detailplanung zu berücksichtigen.

Zum Schutz der Gebäude und deren Innenräume vor den von außen auf den Planbereich einwirkenden Verkehrsgeräuschen von der Overhetfelder Straße und angrenzenden Straßen werden für das Plangebiet im Gutachten weiterhin Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Ausgabe 1989 ermittelt. Grundlage für die Ermittlung ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“.

Bei der Berechnung wurde eine Lärmschutzwand an der Overhetfelder Straße mit einer Höhe von 2,5 m berücksichtigt (s. o.). Die Berechnung erfolgt ohne Baukörper im Planbereich, um eine freie Schallausbreitung innerhalb der Baugrenzen zu berücksichtigen. Die Berechnungen wurden für das EG und das 1. OG der geplanten Gebäude durchgeführt. Im 1. OG werden die höheren Anforderungen an baulichen Schallschutz gestellt. Die gutachterlichen Berechnungen zeigen, dass das Baufeld WA 4 und der westliche Teil des Baufeldes WA 2 zu einem geringen Teil an der Overhetfelder Straße im Lärmpegelbereich III liegen, der Rest dieser Baufelder liegt im Lärmpegelbereich II. Der übrige Teil des Planbereichs liegt im Lärmpegelbereich I.

Für Bauschalldämmmaße von 30 dB (Lärmpegelbereich II bei Wohngebäuden) sind keine besonderen Festsetzungen erforderlich. Moderne Bauweisen, die den Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen, erfüllen automatisch diese Mindestanforderungen an den Schallschutz.

Insofern trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für Anforderungen zum baulichen Schallschutz gemäß der Lärmpegelbereiche III und IV, wobei letztere nicht innerhalb der Baufelder liegen und somit für die Beurteilung keine Bedeutung erzielen.

Auswirkungen des in der Nachbarschaft geplanten Lebensmittelmarktes an der Overhetfelder Straße wurden ebenfalls im Rahmen des Schallgutachtens ermittelt. Die im Gutachten enthaltenen Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen werden in dem für den Lebensmittelmarkt aufgestellten Bebauungsplan Elm-124 „Vollsortimenter Overhetfelder Straße“ berücksichtigt und in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Maßnahmen sind geeignet, gesunde Wohnverhältnisse im Wohngebiet zu ermöglichen.

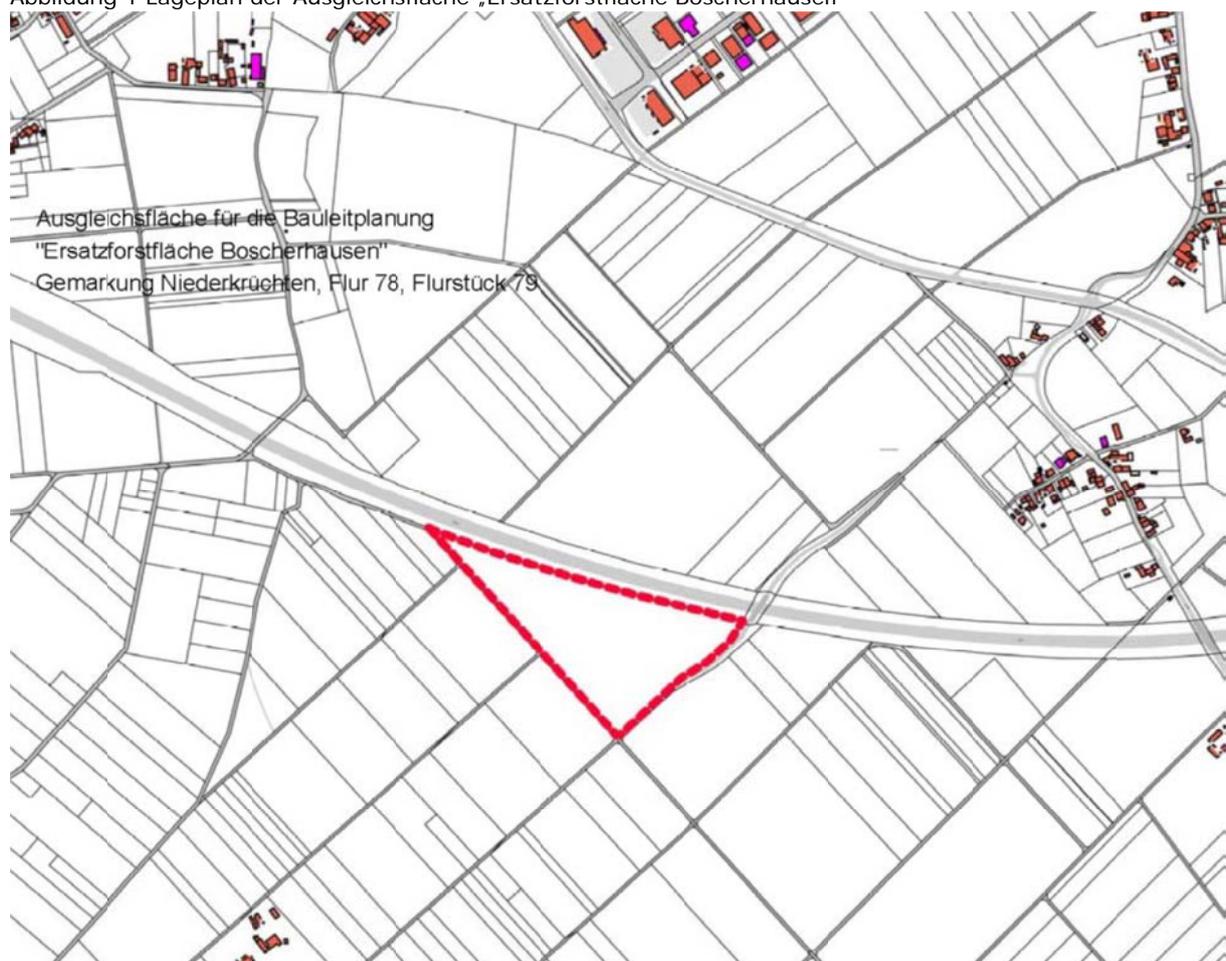
Der Gutachter stellt abschließend fest, dass der Bebauungsplan mit den genannten Maßnahmen realisierbar ist.

7.3. Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter wurden im Rahmen eines Umweltberichtes ermittelt und bewertet (Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan / Eingriffsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-83 „Overhelfelder Straße / Heineland“, Elmpt, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, 25.09.2018). Dies gilt ebenso für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes ermittelt wurden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass durch den Eingriff ein Defizit von 5.930 ökologischen Wertepunkten entsteht. Da der naturschutzrechtlich relevante Kompensationsbedarf jedoch nicht im Plangebiet gedeckt werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Das anfallende Biotopwertdefizit von 5.930 Wertepunkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Niederkrüchten, Ausgleichsflächen für die Bauleitplanung – Ersatzforstfläche Boscherhausen, Gemarkung Niederkrüchten, Flur 78, Flurstück 79, ausgeglichen.

Abbildung 1 Lageplan der Ausgleichsfläche „Ersatzforstfläche Boscherhausen“



Quelle: Land NRW/Kreis Viersen 2018

Für das Plangebiet erfolgte eine gutachterlicher Artenschutzprüfung (Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I – Screening) zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans "Vollsortimenter Overhetfelder Straße" und zum Bebauungsplan Elm-124 „Vollsortimenter Overhetfelder Straße" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-83 "Overhetfelder Straße / Heineland, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, 25.09.2018). Darin sollte festgestellt werden, ob von dem Vorhaben planungsrelevante, faunistische Arten betroffen sein könnten und ob weitere Prüfungsschritte als notwendig angesehen werden.

Zur Prüfung und Einschätzung der gebietsspezifischen Artenvorkommen wurden bei den Geländebegehungen des Plangebiets die Biotopstrukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion betrachtet und Zufallsbeobachtungen registriert. Von den für das Messtischblatt 4702/4 Elmpt bislang nachgewiesenen, planungsrelevanten Arten finden die allermeisten Arten direkt im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum.

Im Frühjahr 2017 wurde während mehrerer Begehungen der Biotopbestand des Plangebiets erfasst. Hierbei ist das Plangebiet auch gezielt auf besondere Habitatstrukturen wie geeignete Nistplätze, Baumhöhlen und fledermausrelevante Gehölzstrukturen untersucht worden.

Die Sichtungen ergaben, dass aufgrund der geringen Habitatstrukturen keine Hinweise auf Quartiersnutzungen vorhanden waren. Als Ergebnis der Vor-Ort-Begutachtung der Stufe 1 ist somit festzuhalten, dass keine artenvorkommenden Hinweise festzustellen waren.

Ausgeprägte Baumhöhlen und Gebäudebestandteile als Quartiersgröße (Clusterbildung) für Fledermauswochenstuben und Winterquartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ebenso ergab die Begutachtung der monostrukturierten intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen keine artenschutzrelevanten Hinweise auf faunistische Vorkommen.

Ein laut der der „Biologischen Station Krickenbecker Seen“ im März/April 2018 ermittelte Kiebitz-Bruthabitat stellt kein Problem dar, da die Jungtiere derzeit schlüpfen und als Nestflüchter weiterziehen. Dennoch waren laut Angabe der Gemeinde Niederkrüchten bis Juni 2018 sämtliche Maßnahmen wie Untersaat vernichten, Vermessungen etc. an diesem Standort untersagt. Zusätzlich wird auf den an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nördlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzte Flächen im Bereich „Hormesfeld“ (Suchraum) eine Fläche von mindesten 2.500 m² innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Niederkrüchten erworben und so aufgewertet, dass sie auf Dauer als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die dort vorkommenden Feldvogelarten Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn geeignet ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet entsprechend der angestrebten Entwicklung als Standort für eine Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit können die geplanten Wohnnutzungen, aber auch bedarfsgerecht wohnergänzende Strukturen entwickelt werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 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 Wohnbebauung.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 auf 0,4 festgesetzt. Es wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet. Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,4 kann einerseits eine hinreichende Freiflächennutzung sichergestellt werden, andererseits ermöglicht sie eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks. In diesem Sinne folgt die Festsetzung der Obergrenze auch der Maßgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 wird die GRZ auf Grundlage von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt. In diesem Bereich ist perspektivisch die Entwicklung einer Bebauung zum Mehrgenerationenwohnen vorgesehen. Er ist aufgrund seiner Lage in noch fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum und insbesondere in direkter Nähe zu den Erholungsräumen besonders für derartige Wohnformen geeignet. Dazu soll die Errichtung von Gebäuden auf Kleinstgrundstücken, die ein selbstbestimmtes Wohnen mit privaten Aufenthaltsflächen im Freien zulassen und zugleich geringen Aufwand in der Unterhaltung benötigen, ermöglicht werden. Zudem sind in diesem Bereich miteinander verknüpfte Baukörper vorgesehen, um den spezifischen sozialen Bedürfnissen in dieser Wohnform gerecht zu werden. Somit wird aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für die GRZ in allgemeinen Wohngebieten erforderlich. Das Regel-Ausnahme-Verhältnis zwischen den Abs. 1 und 2 des § 17 BauNVO bleibt gewahrt, da die Überschreitung lediglich in einem kleinen, eng begrenzten Teilbereich des gesamten Plangebietes

zulässig ist. Diese wird durch den Umstand ausgeglichen, dass der Bereich direkt an den nördlich gelegenen Freiraum mit der im Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche und den außerhalb des Plangebietes gelegenen, ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzt. Dass eine GRZ von 0,6 nicht zwangsläufig mit verminderter Wohnqualität einhergeht, ist daran erkennbar, dass sie als Obergrenze für Mischgebiete, die auch dem Wohnen dienen, regelmäßig zulässig ist. Gesunde Wohnverhältnisse werden mit einer GRZ von 0,6 somit nicht beeinträchtigt. Gleichzeitig werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, da durch die enge räumliche Begrenzung lediglich mit unerheblichen Effekten auf den Wasserhaushalt aufgrund der bestehenden geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens, auf das Kleinklima aufgrund der Nähe zum Freiraum sowie auf Flora und Fauna aufgrund der durch die bisherige intensive Landwirtschaftsnutzung geringen Artenvielfalt zu rechnen ist.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und den städtebaulichen Zielen eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Dem folgend wird hier eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird im Anklang an die südlich angrenzende Bebauung eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und einer entsprechenden GFZ von 1,2 festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 wird eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und dementsprechend einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Somit wird ermöglicht, in diesem Bereich auch über vertikal kompakte und miteinander verknüpfte Baukörper die vorgesehene Bebauung zum Mehrgenerationenwohnen zu entwickeln.

Durch eine Höhenbegrenzung der Gebäude soll ein harmonisches Erscheinungsbild gefördert werden. Gleichzeitig lässt sich innerhalb dieser Höhenfestsetzung eine individuelle Bebauung, z. B. mit unterschiedlichen Dachformen realisieren, die zeitgemäßen Wohnansprüchen genügt. Es wird festgesetzt, dass eine Gebäudehöhe von 9,5 m in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4, 10,5 m im allgemeinen Wohngebiet WA 2 beziehungsweise 11,5 m im allgemeinen Wohngebiet WA 3 nicht überschritten werden darf. Die größere zulässige maximale Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ermöglicht eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Dabei orientiert sich die Bauhöhe des allgemeinen Wohngebiets WA 3 insofern am Bestand südlich des Plangebietes, während die Bauhöhe des allgemeinen Wohngebietes WA 2 der umgebenden Einfamilienhausbebauung angepasst werden soll. Demgegenüber führt die Festsetzung einer geringeren zulässigen maximalen Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 zu einer Höhenstaffelung mit einem sanften Übergang in den offenen Freiraum nördlich des Plangebietes. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern). Unterer Bezugspunkt ist jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken wird die Straße zugrunde gelegt, von der

aus die Haupteinschließung des Gebäudes erfolgt. Die geplanten Ausbauhöhen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

8.3. Bauweise und Baugrenzen

Die Bauweise wird für den Großteil des Plangebietes im allgemeinen Wohngebiet WA 1 als offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Diese Bauweise folgt der üblichen dörflichen Struktur des Ortsteils Elmpt. Für drei kleinere Bereiche des Plangebietes in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest, ohne die Gebäudetypologie vorzugeben. Einschränkungen der Hausformen sind dort nicht vorgesehen. Somit wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 im westlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes ausreichend Flexibilität gegeben, um auch dichtere Wohnformen, wie Reihen- oder Mehrfamilienhäuser, realisieren zu können. Wohnformen dieser Art finden sich auch südlich sowie westlich des Plangebietes vereinzelt wieder. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 lassen sich damit entlang der Overhetfelder Straße entsprechend der städtebaulichen Planung innovative Wohnformen umsetzen.

Durch die festgesetzte offene Bauweise soll eine aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsstruktur erreicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sichern eine geordnete Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Konzepts, lassen jedoch gleichzeitig hinreichend Spielraum für die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken. Die vordere Baugrenze verläuft vornehmlich in einem Abstand von 3,0 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche und sichert so die Ausgestaltung eines Vorgartenbereichs. Mit einer Tiefe von in der Regel 14,0 m und teilweise 16,0 m geben die Baugrenzen genügend Spielraum für die Errichtung unterschiedlicher Gebäudeformen, tragen jedoch gleichzeitig dafür Sorge, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Bebauung freigehalten werden.

Es wird ergänzend textlich festgesetzt, dass eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten dürfen. Von der Überschreitungsmöglichkeit ausgenommen sind die den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf, den öffentlichen Verkehrsflächen, den Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung sowie den öffentlichen Grünflächen zugewandten Seiten der Baugrenzen. Durch diese Festsetzung wird der Nachfrage nach solchen ergänzenden Anbauten Rechnung getragen und gleichzeitig sichergestellt, dass Terrassen und Wintergärten nur an den rückwärtigen Gebäudeseiten über die Baugrenze hinaus errichtet werden können und in Richtung des öffentlichen Raumes nicht in Erscheinung treten. In Richtung der nicht im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf ist die Überschreitung zulässig, da die rückwärtige Gebäudeseite im südlichen allgemeinen Wohngebiet WA 2 gemäß städtebaulicher Planung in Richtung der auf einer Fläche für den Gemeinbedarf befindlichen Kindertageseinrichtung nördlich der Florianstraße zeigt, deren Einbeziehung in die Aus-

nahme von der Überschreitungsmöglichkeit zu eine unverhältnismäßigen Einschränkung der privaten Grundstückseigentümer führen würde.

Rechtlich verbindliche Definitionen des Begriffs „Wintergarten“ sind nicht bekannt. In der Vergangenheit haben sich in Einzelfällen Probleme mit der Abgrenzung eines Wintergartens von einem „normalen“ Anbau ergeben. 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.

Durch die festgesetzte Überschreitungsregelung für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind diese auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen in einem geringen Umfang zulässig, ohne an dem bestehenden Grundkonzept der überbaubaren Flächen etwas zu ändern.

Nachbarliche Belange bleiben gewahrt, zumal die Anbauten, wenn sie an der Grenze errichtet werden, der Landesbauordnung entsprechend mit Brandwänden und ohne Öffnungen zur Nachbargrenze zu errichten sind. Um keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke zu erzeugen, sind lediglich eingeschossige Wintergärten zulässig.

8.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt. Damit wird gesichert, dass im Großteil des Plangebietes entsprechend des städtebaulichen Entwurfs Ein- bzw. maximal Zweifamilienhäuser errichtet werden. Die zulässige 2. Wohnung im Gebäude kann bspw. der Einrichtung einer Einliegerwohnung im Sinne des Mehrgenerationswohnens dienen.

Die Dimensionierung der Erschließungsanlagen und die Anzahl der Stellplätze orientieren sich an dieser geplanten Baustruktur. Eine größere Anzahl von Wohnungen in diesen Bereichen ist städtebaulich nicht erwünscht und würde darüber hinaus ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und einen erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet mit sich bringen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 wird diese Festsetzung nicht getroffen, da hier auch die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll.

8.5. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Das städtebauliche Konzept sieht eine Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen auf den einzelnen Grundstücken vor. Für die

Bereiche der Einfamilienhausgebiete (WA 1) wird daher geregelt, dass Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig sind. Dabei darf die rückwärtige Baugrenze auf den Baugrundstücken um bis zu 3,0 m überschritten werden. Somit wird eine ausreichende Flexibilität in der Anordnung der Stellplätze gewährleistet, während gleichzeitig die rückwärtigen Gartenbereiche als Freiraum gesichert und Nachbarn vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig sind, wobei die rückwärtige Baugrenze um bis zu 3,0 m überschritten werden darf. Die Festsetzung lässt die Anordnung von Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beziehungsweise der seitlichen Grundstücksgrenze in Sammelanlagen oder vor dem Gebäude zu, sodass dem erhöhten Stellplatzbedarf für die geplanten Mehrfamilienhäuser Rechnung getragen wird.

Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass Stellplätze auch zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig sind, wenn für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze bei Doppelhaushälften nicht mehr als 60 %, bei Einzelhäusern nicht mehr als 40 % der Grundstücksbreite in Anspruch genommen wird. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die Errichtung von Stellplätzen nicht im gesamten Vorgartenbereich zulässig ist.

Durch den für das allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzten Mindestabstand von 5,0 m von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen im Bereich ihrer Einfahrten zur Straßenbegrenzungslinie wird sichergestellt, dass vor überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ein Zufahrtbereich entsteht, in welchem ein zweites Fahrzeug abgestellt werden kann. Insbesondere bleibt dadurch zudem eine städtebauliche Gestaltung erhalten, die den Straßenraum nicht durch Garagen stört.

Zudem wird festgesetzt, dass die Länge von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze zu den Flächen für den Gemeinbedarf, den öffentlichen Verkehrsflächen, den Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung sowie den öffentlichen Grünflächen 9,0 m nicht überschreiten darf. Auch diese Festsetzung dient dazu, eine Verunstaltung des öffentlichen Raums zu unterbinden.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 wird festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind. Damit wird ermöglicht, den erhöhten Stellplatzbedarf auch bei der Realisierung dort zulässiger Mehrfamilienhäuser innerhalb von Tiefgaragen flexibel auf dem Grundstück zu decken, ohne den Straßenraum beziehungsweise rückwärtige Gartenbereiche mit einer großen Zahl Stellplätze, überdachter Stellplätzen (Carports) beziehungsweise Garagen zu stören.

8.6. Flächen für den Gemeinbedarf

Der Parkplatz im Bereich des Kindergartens an der Florianstraße wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. Damit

können der Hol- und Bringverkehr für die Einrichtung geordnet abgewickelt und eine höhere Verkehrssicherheit der dort betreuten Kinder gewährleistet werden.

8.7. Verkehrsflächen

Die der Erschließung des Neubaugebiets dienenden Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie werden als gemischte Straßenverkehrsfläche ausgebaut und weisen überwiegend eine Breite von 9,5 m auf. Lediglich die Stichstraßen im Bereich des WA 2 und WA 3 werden mit 6,0 m festgesetzt. Damit sind ausreichende Abstellmöglichkeiten für PKW gegeben sowie die Errichtung von Straßenbäumen im Straßenraum möglich. Der innerhalb des Plangebietes liegende östliche Rand der Overhetfelder Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist als getrennte Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahn inklusive markiertem Schutzstreifen für den Radverkehr sowie Gehwegenlagen vorgesehen.

8.8. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet soll künftig, wie es die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche vorsieht, über zwei Anschlüsse an die Overhetfelder Straße angebunden werden. Weitere Grundstückszufahrten könnten zu einer Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes auf der Overhetfelder Straße führen. Aus diesem Grund werden an dieser Stelle Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Der Wirtschaftsweg östlich des Plangebietes in nördlicher Verlängerung der Freiheitsstraße bis zum Talweg soll nicht der Erschließung des Plangebietes dienen, sondern dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie der Nutzung zur aktiven Mobilität vorbehalten bleiben. Daher wird zwischen dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem 1,00 m breiten Streifen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

8.9. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Zur Elektrizitätsversorgung des Plangebietes plant die NEW Netz GmbH die Errichtung einer Trafostation. Deren Standort wird durch die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Größe von ca. 60 m² im Randbereich der Grünfläche nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ gesichert.

Wie bereits im Bebauungsplan Elm-83 vorgesehen, wird ein Regenrückhaltebecken errichtet, an das die Regenwasserkanalisation im Plangebiet angeschlossen wird. Die Fläche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.

8.10. Öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gewährleisten eine ansprechende Grüngestaltung des Plangebietes und ermöglichen die Errichtung von öffentlichen Wegeverbindungen. Hierdurch kann eine Anbindung an den geplanten Lebensmittelmarkt sowie

zum an das Plangebiet angrenzenden freien Landschaftsraum entstehen. Die Grünfläche nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes soll als Begegnungsort ausgestaltet, der durch seine Möblierung zu Aufenthalt, Kommunikation und Aktivität einladen soll.

Im Norden des Plangebietes wird die bereits im Bebauungsplan Elm-83 vorgesehene Grünverbindung südlich des Lehmkuhlgrabens übernommen. Der Grünstreifen im Osten des Plangebietes mit einer Breite von 1 m dient dazu, die Abpflanzung des Baugebietes zur offenen Landschaft in Verantwortung der Gemeinde zu ermöglichen.

8.11. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm

Den Aussagen im Kap. 7.2 Immissionen folgend, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Schallschutz:

Im Verlauf der Overhetfelder Straße wird eine Lärmschutzwand in Höhe der Baufelder WA 2 und WA 4 festgesetzt. Mit einer Wandhöhe von 2,5 m werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) im EG eingehalten. Im 1.OG werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) eingehalten. Insofern stellt diese Wandhöhe einen guten Kompromiss zwischen städtebaulicher und schalltechnischer Wirkung dar.

Eine schmaler Streifen am westlichen Rand dieser Baufelder liegt innerhalb des Lärmpegelbereichs (LPB) III nach DIN 4109 (11/1989), der Rest dieser Baufelder liegt im LPB II. Besondere Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sind ausschließlich für LPB III erforderlich. Für den übrigen Planbereich ergibt sich bereits durch die Anforderungen der EnEV zum Wärmeschutz automatisch ein ausreichendes Maß an baulichem Schallschutz. Voraussetzung ist die Festsetzung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m (s. o.).

8.12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für das Plangebiet werden mehrere Maßnahmen zur landschaftsökologischen und -ästhetischen Gestaltung und Entwicklung festgesetzt. Diese folgen der Konzeption des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan / Eingriffsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-83 „Overhetfelder Straße / Heineland“, Elmpt, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, 05.09.2018).

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung: Parkanlage) mit dem Index [M 1] ist zu den privaten Grundstücksgrenzen die Pflanzung einer Schnitthecke zur Siedlungseingrünung in Verbindung mit der Anlage der Fußwegeverbindung und einer lockeren Baumbepflanzung mit dazwischenliegenden extensiven Wiesenflächen vorzunehmen. Die Festsetzung erfolgt vorrangig unter gestalterischen Gesichtspunkten zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung der der das Plangebiet gliedernden öffentlichen Grünflächen, ohne jedoch landschaftsökologische Belange zu vernachlässigen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) mit dem Index [M 2] sind die Pflanzung von Einzelgehölzen unter Berücksichtigung der

Ausgestaltung der Fläche mit Spielgeräten und Aufenthaltsbereichen sowie einer Gehölzhecke als Abgrenzung zu den angrenzenden Verkehrsflächen und den privaten Grundstücksflächen vorzunehmen. Dadurch wird ein geschützter Aufenthaltsbereich für den vorgesehenen Kinderspielplatz geschaffen, die Festsetzung erfolgt somit auch unter gestalterischen Gesichtspunkten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) mit dem Index [M 3] ist die Pflanzung von Gehölzhecken als Ortsrandeingrünung unter Anpassung an die offenen und verrohrten Flächen des Lehmkuhlgrabens mit teilweise vorhandener naturnaher Baumpflanzung mit Extensivwiesen bzw. Hochstaudenfluren in den Randbereichen vorzunehmen. In den festgesetzten Bereichen sind sowohl gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung, als auch landschaftsökologische Belange im Rahmen der Gewässerrenaturierung von Bedeutung.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Laubbäume in bestimmter Stückzahl mit Bezug auf die Straßenlänge bzw. eine Gesamtmindestzahl zu pflanzen. Die Festsetzung erfolgt sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Ortsbildes, als auch unter landschaftsökologischen Erwägungen zur Verbesserung des Kleinklimas im Umfeld der stark versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen.

Innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Zweckbestimmung: Rückhaltung von Niederschlagswasser) sind die zu begrünenden Flächen mit Einzelbäumen, Baum- und Gehölzgruppen zu bepflanzen, die sonstigen Freiflächen als offene extensive Wiesenflächen zu entwickeln und das Regenrückhaltebecken als Extensivwiese bzw. als Hochstaudenflur herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Festsetzung erfolgt unter gestalterischen Gesichtspunkten zur Siedlungseingrünung und Einbindung des Regenrückhaltebeckens in das Landschaftsbild, ohne jedoch landschaftsökologische Belange wie die Schaffung temporärer Feuchtflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu vernachlässigen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) mit dem Index [M 4] ist die Pflanzung einer Gehölzhecke zur Siedlungseingrünung vorzunehmen. Die Festsetzung erfolgt vorrangig unter gestalterischen Gesichtspunkten zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung der entsprechenden Bereiche, ohne jedoch landschaftsökologische Belange zu vernachlässigen.

Den einzelnen Maßnahmen werden jeweils Pflanzenlisten mit Angaben zu den Typen, Bezeichnungen sowie zur Mindestqualität beigelegt. Für sämtliche festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden darüber hinaus Festsetzungen zur Fertigstellung, Pflanzung, Erhaltung und zum Ersatz getroffen, um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu vermeiden beziehungsweise zu kompensieren.

9. Festsetzungen nach Landesrecht

9.1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Laut § 48 LWG NRW besteht für den privaten Grundstückseigentümer eine Abwasserüberlassungspflicht sowohl für Schmutzwasser als auch für Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken am Talweg zugeführt und im Anschluss gedrosselt in den Lehmkuhlgraben eingeleitet. Somit besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers ein Anschluss- und Benutzungszwang. Eine entsprechende Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG NRW im Bebauungsplan getroffen. Da die Regenwasserbehandlungsanlage nicht mit einem Bodenfilter ausgestattet ist, dürfen im Plangebiet keine Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei verwendet werden. Solche unbeschichteten Metaldachflächen können hohe Metallkonzentrationen in das Regenwasser abgeben, sodass eine Einleitung des Regenwassers ohne Behandlungsmaßnahmen nicht schadlos möglich ist.

9.2. Örtliche Bauvorschriften

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Plangebietes und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich dieses Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW aufgestellt.

9.2.1. Einfriedungen

Im Gebiet der Gemeinde Niederkrüchten ist verstärkt zu beobachten, dass die Tendenz besteht, Grundstücke mit blickdichten Zäunen einzufrieden. Dabei werden häufig Zaunhöhen von ca. 1,80 bis 2,00 m errichtet. Dies führt zu Straßenzügen, die eine monotone und bedrängende Wirkung ausstrahlen. Um den Anspruch einer harmonisch städtebaulichen Raumgestaltung gerecht zu werden und dem grünen Charakter des städtebaulichen Konzeptes nachzukommen, werden daher Festsetzungen zur Höhe der zulässigen Einfriedungen der Baugrundstücke getroffen. Einfriedungen, die als bauliche Anlage aus Bauprodukten errichtet werden sollen, dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu 1,00 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche errichtet werden. Diese Höhe kann auch durch die Schaffung von Fundamenten, Aufschüttungen oder sonstige Maßnahmen nicht weiter in die Höhe getrieben werden. Eine Materialvorgabe soll jedoch nicht getroffen werden, um auch künftig neuzeitlichere Gestaltungsformen zu ermöglichen. Mit dieser Festsetzung sollen die Vorgartenbereiche offen gestaltet werden. Der Plangeber ist sich darüber hinaus bewusst darüber, dass die Regelung auch für die seitlich angrenzenden Verkehrsflächen gilt. Zu nennen sind hier die Eckgrundstücke, die durch die künftige Erschließung entstehen werden. Für

den optischen Eindruck ist es nämlich unerheblich, ob die Einfriedung den Vorgartenbereich oder die seitliche Grundstücksfläche betrifft. Dem berechtigten Anliegen nach Schutz der Privatsphäre bei Nutzung der Terrasse oder eines Sitzplatzes kann durch Gartengestaltungen, beispielsweise mit Sträuchern und Hecken Rechnung getragen werden. Die Festsetzung soll sich auf bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO NRW beziehen. Hecken oder sonstige Anpflanzungen sind davon ausgenommen, da diese dem grünen Charakter des Baugebietes nicht entgegenstehen. Vorgaben zu Anpflanzungen, die sich aus anderen Vorschriften, z. B. der Ordnungsbehördliche Verordnung der Gemeinde ergeben können, bleiben von der Regelung unberührt. Bezogen auf Nachbargrenzen, öffentliche Grünflächen, Gemeinschaftsflächen oder Versorgungsflächen sollen keine planungsrechtlichen Regelungen getroffen werden. Hier bestehen eher Möglichkeiten, durch eine flexible Grüngestaltung, die im öffentlichen Straßenraum insbesondere im Nachhinein nicht in dem Maße gegeben ist, eine Auflockerung zu ermöglichen.

9.2.2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Doppel- und Reihenhäuser sind profilgleich (mit gleicher Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung) sowie in gleicher Art und Farbgebung der Dacheindeckung und Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Sockel-, Trauf- und Firsthöhe und dessen Dachform und Dachneigung sowie Material und Farben der Außenwände und Dacheindeckungen zu übernehmen. Die Festsetzung dient dem Ziel, unterschiedliche Gestaltungsformen zusammenhängender Doppelhaushälften beziehungsweise Reihenhäuser zu vermeiden, da eine unterschiedliche Gestaltung von aneinandergrenzenden Gebäuden in der Gesamtheit negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt haben können.

10. Hinweise

10.1. Außerkrafttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“. Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“ verliert dieser seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

10.2. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba B“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hillenkamp 2“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Sophia-Jacoba B“ ist der Niederländische Staat, c/o DSM – Raad van Bastuur, Het Overloonn 1,

6401 JH Heerlen. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Hillenkamp 2“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2, 50935 Köln.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

10.3. Erdbebenzonen

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

10.4. Kampfmittelgefährdung

Die Luftbildauswertung, die die Gemeinde Niederkrüchten bei der Bezirksregierung Düsseldorf beantragt hat, ergab einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im südlichen Teil des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“. Die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Geschützstellung und Schützenloch) wurde empfohlen. Die betroffenen Bereiche, ca. 13.748 m², wurden daher durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) mittels eines Detektors begangen und geräumt. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Das Untersuchungsergebnis des KBD kann daher nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen bei der Ausführung von Erdarbeiten.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

10.5. Einsehbarkeit von Vorschriften

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

10.6. Kompensationsmaßnahmen

Das auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu diesem Bebauungsplan ermittelte Defizit von 5.930 ökologischen Wertepunkten ist über das Ökokonto der Gemeinde Niederkrüchten, Ausgleichsflächen für die Bauleitpla-

nung - Ersatzforstflächen Boscherhausen, Gemarkung Niederkrüchten, Flur 78, Flurstück 79, zu kompensieren. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

10.7. Artenschutz

Vor Beginn jeder Bautätigkeit (vor der Baufeldräumung und vor dem Entfernen von Vegetationsstrukturen, z. B. Umbrechen der Ackerflächen) ist zu prüfen, ob Lebensstätten, für die ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen besteht, von den Maßnahmen betroffen sind. Ackerumbruch beziehungsweise Baufeldräumung sind aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen. Davon kann in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abgewichen werden. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

10.8. Artenschutzrechtliche Ausnahme mit Nebenbestimmung (Auflage)

Insbesondere vor dem Hintergrund eines im Frühjahr 2018 im Planbereich festgestellten Kiebitz-Brutpaares wird die untere Naturschutzbehörde des Kreises Viersen eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG zulassen. Die Ausnahme wird mit der Auflage verbunden, dass die Gemeinde Niederkrüchten auf den an das Plangebiet angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich „Hormesfeld“ (Suchraum) eine Fläche von mindestens 2.500 m² innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erwirbt oder pachtet und so aufwertet, dass sie auf Dauer als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die dort vorkommenden Feldvogelarten Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn geeignet ist.

11. Umweltbericht

Ein Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 „Overhetfelder Straße/Heineland“ wurde erstellt (Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan / Eingriffsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Elm-83 „Overhetfelder Straße / Heineland“, Elmpt, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, 25.09.2018). Er bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Essen, den 25.09.2018