

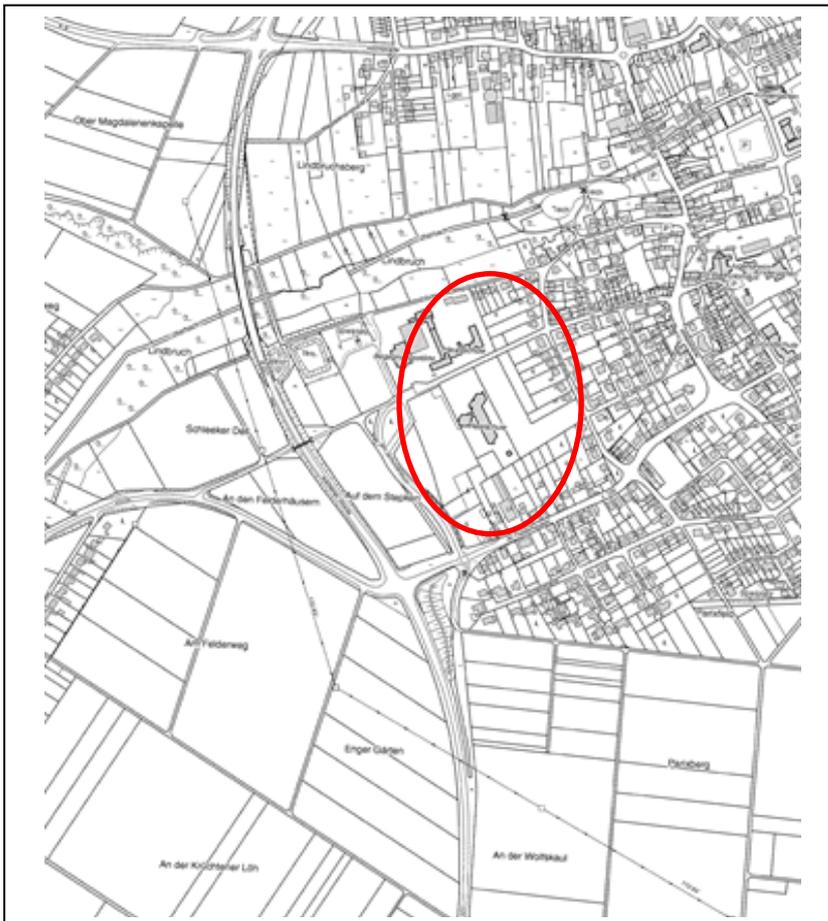


GEMEINDE NIEDERKRÜCHTEN

Kreis Viersen

Regierungsbezirk Düsseldorf

Begründung zum Bebauungsplan Nie-63 „Oberkrüchtener Weg / An Felderhausen“



Inhalt:

GEMEINDE NIEDERKRÜCHTEN	1
Kreis Viersen	1
Begründung zum Bebauungsplan	1
1 Das Plangebiet	4
2 Planungsziele und Erfordernis der Planung	4
3 Örtliche Verhältnisse.....	5
3.1 Städtebauliche Situation.....	5
3.2 Verkehr	5
3.3 Technische Infrastruktur.....	6
3.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz	6
3.5 Immissionen	6
3.6 Topographische Verhältnisse	6
4 Übergeordnete Planungen/ vorhandenes Planungsrecht	6
4.1 Regionalplan	6
4.2 Flächennutzungsplan.....	7
4.3 Bebauungspläne	7
5 Verfahren	7
6 Städtebauliche Planung.....	8
7 Voruntersuchungen/ Gutachten.....	8
7.1 Verkehr	8
7.2 Schallschutz.....	9
7.3 Artenschutz	9
7.4 Niederschlagswasserbeseitigung	11
8 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
8.1 Art der baulichen Nutzung	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
8.3 Bauweise und Baugrenzen	12
8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
8.5 Stellplätze, Carports und Garagen	13
8.6 Verkehrsflächen	14
8.7 Öffentliche Grünflächen	14

8.8	Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm	15
9	Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB).....	16
9.1	Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 LWG).....	16
10	Kennzeichnung.....	16
10.1	Tragfähigkeit des Bodens.....	16
11	Hinweise	17
12	Umweltbelange	18
12.1	Schutzgut Mensch.....	18
12.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt und Landschaft	19
12.3	Schutzgut Boden	20
12.4	Schutzgut Wasser	20
12.5	Schutzgut Luft und Klima.....	20
12.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21

1 Das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Niederkrüchten, etwa 500 m südwestlich des Ortskerns und damit in fußläufiger Entfernung zum Zentrum.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 346 und 158, durch den Oberkrüchtener Weg und die südliche Grenze des Flurstücks 111,
- im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 154, die Gartenstraße und die östliche Grenze des Flurstücks 116,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 314 bis 318 und deren östlicher Verlängerung, die südliche Grenze der Flurstücke 144 und 218 und der südlichen Grenze des Flurstücks 357,
- im Westen durch die Straße Am Schulzentrum, die westliche Grenze des Flurstücks 156 und die westliche Grenze des Flurstücks 141.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha.

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

2 Planungsziele und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde stellt Bebauungspläne auf, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Grundsatz des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches).

Zwischen der Realschule am Oberkrüchtener Weg und den bebauten Wohnbaugrundstücken an der Gartenstraße und An Felderhausen befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Flächen und Gartenflächen, die sich im Eigentum der Gemeinde und von einzelnen Privateigentümern befinden. Darüber hinaus liegt im Bereich des Plangebiets eine brach liegende Fläche eines ehemaligen Baumarktes an der Straße An Felderhausen; ebenso wird ein nicht benötigter Grundstücksteil der Realschule in die Planung einbezogen.

Die in das Plangebiet einbezogenen Gartenflächen gehören zu den über 100 m tiefen Grundstücken an der Straße An Felderhausen. Zur Realisierung einer Bebauung im hinteren Gartenbereich wurden bereits Grundstücke in einer Tiefe von etwa 30 m ausparzelliert.

Im Sinne der Innenentwicklung sollen diese Flächen insgesamt einer ergänzenden Wohnbauentwicklung zugeführt werden. Zur Umsetzung der Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Entwicklung des Plangebiets ist auch vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Entwicklung von Wohnbauland zu betrachten:

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dürer-/ Menzelstraße im Ortsteil Elmpt („Malerviertel“) wurde die Baulandausweisung in Niederkrüchten zurückgestellt. Das Gebiet des Malerviertels ist heute nahezu vollständig bebaut. Die Nachfrage nach Bauland konnte in den letzten Jahren nicht mehr bedient werden. Die letzte Ausweisung eines größeren zusammenhängenden Baugebiets zum Zwecke der Wohnbebauung stammt aus dem Jahr 2000.

3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als ackerbauliche Fläche dar. Im südlichen Bereich werden die rückwärtigen Gartenteile der Grundstücke der Straße An Felderhausen überplant. In diesen Bereichen befinden sich Rasenflächen, Beete und Gehölzbestände. Ebenfalls überplant wird das Grundstück An Felderhausen 48, auf dem sich vormals ein Baumarkt befand. Auf dem Grundstück befinden sich leerstehende und inzwischen größtenteils verfallene Gebäude.

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich die Schulgebäude der Realschule Niederkrüchten. Hier grenzen in westlicher Richtung unbebaute, ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an, die für eine künftige Erweiterung der schulischen Einrichtungen vorgehalten werden. Nördlich des Plangebiets befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Oberkrüchtener Wegs die ehemalige Hauptschule.

Östlich und südlich des Plangebiets schließt sich an den umgebenden Straßen eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit überwiegend ein bis zwei Geschossen an. Es handelt sich ausschließlich um Einfamilienhäuser auf in Teilen sehr großzügigen Grundstücken. Im westlichen Randbereich an der Straße Am Schulzentrum befindet sich eine Lärmschutzwand, die die bestehenden Wohnbereiche vom Verkehrslärm der weiter westlich gelegenen B 221, Aachener Straße, abschirmt.

3.2 Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die Straßen An Felderhausen, Am Schulzentrum, Oberkrüchtener Weg und Gartenstraße an. Verkehrliche Anbindungsmöglichkeiten des Plangebietes ergeben sich grundsätzlich an allen diesen Straßen.

Über die Straße An Felderhausen (L 126), ist der Wohnbereich gut an das Ortszentrum und den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die westlich des Plangebiets gelegene Straße Am Schulzentrum dient zurzeit lediglich der Abwicklung des Schulverkehrs. Die Straße mündet in eine große Wendeschleife, an welcher sich die Bushaltestellen für den Schülerverkehr befinden. Der nördlich des Plangebiets verlaufende Oberkrüchtener Weg mündet

auf Höhe der Hauptschule in einer Wendeanlage. Östlich des Plangebiets verläuft die Wohnstraße Gartenstraße, die künftig ausgebaut werden soll.

3.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Möglichkeit zur Anbindung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist vorhanden. Die nordwestlich des Plangebiets gelegene Regenwasserbehandlungsanlage ist so dimensioniert, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle dort hingeleitet und versickert werden kann. Da die Regenwasserbehandlungsanlage nicht mit einem Bodenfilter ausgestattet ist, dürfen im Plangebiet keine unbeschichteten Metaldächer aus Zink, Kupfer und Blei verwendet werden.

3.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich ackerbaulich sowie gärtnerisch genutzte Flächen. Auf den gärtnerisch genutzten Flächen befinden sich Haus- und Ziergärten mit zum Teil ausgeprägten Gehölzbeständen. Diese setzen sich aus unterschiedlichen Gehölzstrukturen, Gebüsch, Hecken, Obstbäumen sowie teils älteren bodenständigen Bäumen zusammen.

3.5 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken potenzielle Schallimmissionen der umliegenden Straßen sowie des Schulgrundstücks ein.

Im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens wurde ermittelt, inwiefern Immissionen durch den Verkehrs- bzw. Schüllärm erheblich sind.

In Kapitel 7.2 werden die Ergebnisse des Schallgutachtens aufgeführt, in Kapitel 8.6 werden die im Bebauungsplan getroffenen Vorkehrungen zum Schutz gegen die Lärmimmissionen beschrieben.

3.6 Topographische Verhältnisse

Das Plangebiet steigt von Norden in Richtung Süden auf einer Länge von knapp 300 m um etwa 6,5 m an.

4 Übergeordnete Planungen/ vorhandenes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Straße An Felderhausen wird als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Am 26.06.2014 wurde der Entwurf des Regionalplans Düsseldorf (RPD) vom Regionalrat beschlossen. Die Ziele dieses in Aufstellung befindlichen Regionalplans sind bei nachgeordneten Verfahren als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im Entwurf zum neuen Regionalplan Düsseldorf (Stand: April 2014) ist das Plangebiet ebenfalls als ASB und die Straße Am Felderhausen als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten weist für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen aus.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird (s. Kap. 5), ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können aufgestellt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen im Plangebiet vorliegen. Bei ihrer Aufstellung kann gegenüber dem Vollverfahren von Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht werden.

Mit diesem Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung innerhalb der Ortslage von Niederkrüchten ermöglicht. Der Bereich ist weitgehend von bebauten Grundstücken umgeben und stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor. Damit liegen die Grundvoraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 26.000 m². Die Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO der Anteil des Baugrundstücks, welcher von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die überbaubare Grundfläche im Planbereich liegt damit unter der Schwelle von 20.000 m².

Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die ökologische Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung.

6 Städtebauliche Planung

Die städtebauliche Planung sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit überwiegenden Baugrundstücken für den individuellen zweigeschossigen Eigenheimbau vor. Diese Strukturen passen sich gut in die Umgebung ein und stellen eine sinnvolle Ergänzung des Bestandes dar.

Das Konzept berücksichtigt weitestgehend die heutigen Grundstücksverhältnisse; lediglich in Teilbereichen sind nachbarliche Abstimmungen zur Grundstücksentwicklung erforderlich. Gemäß einem vorliegenden beispielhaften städtebaulichen Konzept lassen sich 41 freistehende Eigenheime im Plangebiet realisieren.

Bei einer Umsetzung von ausschließlich Einfamilienhäusern ergeben sich Grundstücksgrößen von rund 450 m² bis 550 m².

Erschlossen werden soll das Gebiet über neue Straßenanschlüsse an die Straßen Am Schulzentrum, Oberkrüchtener Weg und Gartenstraße. Damit ist eine gute Verkehrsverteilung sichergestellt. Ein einzelnes Baufeld kann direkt über die Straße An Felderhausen angebunden werden.

Die innere öffentliche Erschließung ist als Mischverkehrsfläche konzipiert. Der Straßenraum wird gemäß vorliegendem Erschließungskonzept durch insgesamt ca. 25 öffentliche Parkplätze und rund 19 begleitende Baumpflanzungen gegliedert. Damit sind hinreichend Besucherstellplätze für das neue Quartier berücksichtigt. Die erforderlichen privaten Stellplätze können auf den hinreichend großen privaten Grundstücken untergebracht werden.

7 Voruntersuchungen/ Gutachten

7.1 Verkehr

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt (Verkehrstechnisches Gutachten, Anbindung eines Neubaugebiets an die Straßen an Felderhausen (L 126), Gemeinde Niederkrüchten, Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, Essen, November 2014), welches die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Straßennetz unter den Aspekten Leistungsfähigkeit und Sicherheit untersucht.

Bei einer Bebauung mit etwa 40 Einfamilienhäusern wird ein zu erwartendes zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 400 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt. Im Verkehrsgutachten wurden alle vier Anbindungsmöglichkeiten (An Felderhausen, Am Schulzentrum, Oberkrüchtener Weg, Gartenstraße) geprüft. Die Verbindungsfunktion sowohl des Oberkrüchtener Wegs als auch

der Gartenstraße sind als gering einzustufen, daher ist insbesondere die Anbindung an den Oberkrüchtener Weg für das Neubaugebiet voraussichtlich wenig attraktiv. Ähnliches gilt für die Gartenstraße, jedoch ist die L 126 von dieser aus direkter zu erreichen. Bei der Festlegung einer Einmündung an der Gartenstraße wird empfohlen, dass diese mit der Straße Auf dem Stepken eine Kreuzung bildet.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die vier untersuchten Anbindungen (An Felderhausen, Am Schulzentrum, Oberkrüchtener Weg, Gartenstraße) unter verkehrstechnischen Aspekten grundsätzlich realisierbar sind. Bei der Realisierung der Anbindungen muss jeweils darauf geachtet werden, dass die notwendigen Sichtdreiecke freigehalten werden.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW schätzt ebenfalls eine Erschließung sowohl über die Straße An Felderhausen als auch über die Straße Am Schulzentrum als realisierbar ein.

7.2 Schallschutz

Im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens (Gutachten Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr sowie eine benachbarte Schule im Bebauungsplangebiet Nie-63 der Gemeinde Niederkrüchten, TÜV Nord Systems, Essen, Januar 2015) wurde ermittelt, inwiefern Immissionen durch die nahegelegenen Bundes- bzw. Landesstraßen westlich und südlich des Plangebiets sowie durch die an das Plangebiet grenzende Realschule auf das Plangebiet einwirken.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 d(B)A tags und 45 dB(A) nachts. Durch den Verkehrslärm werden diese Werte tagsüber lediglich im südlichsten, der Straße Am Felderhausen zugewandten Teil des Plangebiets bis zu einer Tiefe von etwa 15 m überschritten. Die Nachtwerte werden sowohl im südlichen als auch im westlichen Teil des Plangebiets überschritten.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch die Schule wurden auf Grundlage von Angaben der Schulleitung der Realschule zu Nutzung und Nutzungszeiten sowie von Emissionsansätzen aus der einschlägigen Fachliteratur und Messerfahrungen beispielhaft für zwei Immissionspunkte an der Grenze des Plangebiets berechnet. Dabei wurde gezeigt, dass durch die Geräusche vom Schulgrundstück sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 als auch der Immissionsrichtwert nach TA Lärm am nächstgelegenen Rand des Plangebiets sicher eingehalten werden.

Durch kurzzeitige Pegelspitzen sind keine Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte um mehr als 30 dB(A) zu erwarten.

7.3 Artenschutz

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Sachverhalte wurde zunächst eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stufe 1 – Screening

(Planungsgruppe Scheller, 12.01.2015) erstellt. In diesem Gutachten wurde untersucht, ob von dem geplanten Vorhaben planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. In diesem Gutachten wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben Beeinträchtigungen auf die Lebensräume oder den Bestand verschiedener Fledermaus- und Vogelarten nicht auszuschließen waren. Daher musste anschließend eine Art-zu-Art-Betrachtung im Rahmen der Stufe II der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt werden.

In der Artenschutzprüfung Stufe II (Hamann & Schulte, 11.08.2015) konnten vier bis auf Artniveau bestimmbare Fledermausarten nachgewiesen werden: Breitflügel-, Rauhaut-, und Zwergfledermaus und Großer Abendsegler. Des Weiteren wurde ein Fledermausruf registriert, der nicht bis auf Artebene bestimmbar war.

Für Fledermäuse sind potenziell Quartiere in Höhlenbäumen vorhanden. Es gibt jedoch keine Hinweise auf Wochenstuben im Untersuchungsgebiet. Für die Fällung von Höhlenbäumen gilt, dass Baumhöhlen durch eine sachkundige Person auf Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen (Spurensuche, Ausleuchten, Ausspiegeln) sind. Die Kontrolle ist, wenn möglich, im Zeitraum von Oktober bis November durchzuführen. Eine mögliche Beeinträchtigung von Fledermäusen ist dann am geringsten, da Balzquartiere in der Regel dann nicht mehr genutzt werden, die Tiere sich aber auch noch nicht im Winterschlaf befinden. Kann ein Besatz nach der Kontrolle sicher ausgeschlossen werden, ist der Höhlenbaum unmittelbar im Anschluss an die Besatzkontrolle zu fällen. Alternativ kann die Baumhöhle verschlossen werden, so dass ein zwischenzeitlicher Bezug ausgeschlossen werden kann und die Fällung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

Im Plangebiet wurden 22 Vogelarten nachgewiesen. Darunter befindet sich eine in NRW planungsrelevante Art, der Baumfalke, welche als Nahrungsgast oder Durchzügler zu werten ist.

Für die als Nahrungsgast oder Durchzügler nachgewiesene planungsrelevante Vogelart sind keine Maßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich gilt, dass die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden muss, also nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die ULB und eines vorherigen Brutvogel-Checks.

In dem im Plangebiet liegenden Schulteich wurden Frösche aus dem Grünfroschkomplex festgestellt. Dabei war es nicht möglich festzustellen, ob sich darunter auch kleine Wasserfrösche befanden. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen wird das Gewässer entfernt werden. Die Entfernung des Gewässers führt zu einem Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Im Falle des Vorkommens des kleinen Wasserfroschs müsste ein entsprechendes Ersatzhabitat vor dem Eingriff in das Gewässer geschaffen werden. Zum Schutz des potenziell vorkommenden Kleinen Wasserfrosches und weiterer nicht planungsrelevanter Amphibienarten hat der Rückbau außerhalb

der Überwinterungsphase (November bis März) stattzufinden. Vor Entfernen des Gewässers sind die Individuen in ein geeignetes Ersatzgewässer umzusiedeln.

7.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Laut § 53 (1c) LWG NRW besteht für den privaten Grundstückseigentümer eine Abwasserüberlassungspflicht sowohl für Schmutzwasser als auch für Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser wird gemäß § 51 (1) Satz 1 LWG NRW über einen Regenwasserkanal der Regenwasserversickerungsanlage „Am Schulzentrum“ zugeführt. Somit besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers ein Anschluss- und Benutzungszwang. Eine entsprechende Festsetzung wird gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 a (2) LWG NRW im Bebauungsplan getroffen. Da die Regenwasserbehandlungsanlage nicht mit einem Bodenfilter ausgestattet ist, sind im Plangebiet keine Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind nicht zulässig.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im gesamten Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. BauNVO werden von den nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Nr. 4 Gartenbaubetriebe und die Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der Zielsetzung des Bebauungsplans, im Plangebiet vornehmlich Wohnnutzungen zu entwickeln. Der Ausschluss begründet sich zudem in dem großen Flächenbedarf dieser Betriebe sowie den mit diesen Nutzungen einhergehenden erheblichen Verkehrsbelastungen und den damit zusammenhängenden Immissionen.

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 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 Grundflächenzahl auf 0,4 kann einerseits eine hinreichende Freiflächenutzung sichergestellt werden. Andererseits ermöglicht sie eine wirtschaftli-

che Ausnutzung des Grundstücks und trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und den städtebaulichen Zielen eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit von bis zu 2 Vollgeschossen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Damit wird eine, sich an der Umgebungsbebauung orientierende, verträgliche städtebauliche Dichte gewährleistet.

Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist dabei die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie maßgeblich. Die geplante Ausbauhöhe der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist als ca. –Höhe in Metern über NHN im Bebauungsplan dargestellt. Für Eckgrundstücke wird die Regelung getroffen, dass die Straße zugrunde gelegt wird, über welche die Hauptschließung des Gebäudes erfolgt.

Durch die Höhenbegrenzung wird ein harmonisches, der Umgebungsbebauung angepasstes Erscheinungsbild gefördert. Gleichzeitig ist innerhalb dieser Höhenfestsetzung eine individuelle Bebauung, z.B. mit unterschiedlichen Dachformen möglich.

8.3 Bauweise und Baugrenzen

Die Bauweise wird für das gesamte Plangebiet als offene Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt. Diese Bauweise entspricht sowohl der dörflichen Struktur des Ortsteils Niederkrüchten als auch der das Plangebiet prägenden Umgebungsbebauung. Durch die Festsetzung 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 ausreichend Spielraum für die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken. Die vordere Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3,00 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche und sichert so die Ausgestaltung eines Vorgartenbereichs. Mit einer Tiefe von in der Regel 14,00 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 zudem textlich festgesetzt, dass eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die Baugrenzen einseitig um maximal 3,00 m überschreiten dürfen. Von der Überschreitungsmöglichkeit ausgenommen

sind die den öffentlichen Verkehrsflächen 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 zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht in Erscheinung treten.

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 selbstständigen 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 Terrassenüberdachungen und Wintergärten 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

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 1 wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen errichtet werden dürfen. Damit wird sichergestellt, dass entsprechend des städtebaulichen Entwurfs Gebäude als Einfamilienhäuser, ggf. mit einer Einliegerwohnung entstehen und keine Gebäude im klassischen Mehrfamilienhaussegment. So wird der Umgebungsbebauung, welche aus überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern besteht, Rechnung getragen.

8.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Das städtebauliche Konzept sieht eine Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen auf den einzelnen Grundstücken vor. Es wird daher festge-

setzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den Baugrenzen und den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind. Dabei dürfen die Fluchten der rückwärtigen Baugrenzen auf den Baugrundstücken durch Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze um bis zu 3,00 m überschritten werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Stellplätze zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nur 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 ebenfalls festgesetzten Mindestabstand von 5,00 m von Garagen und Carports im Bereich ihrer Einfahrten zur Straßenbegrenzungslinie wird sichergestellt, dass vor Garagen und Carports ein Zufahrtbereich entsteht, in welchem ein zweites Fahrzeug abgestellt werden kann.

8.6 Verkehrsflächen

Die der Erschließung des Neubaugebiets dienenden Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie werden als gemischte Straßenverkehrsfläche ausgebaut und weisen durchgängig eine Breite von 8,50 m auf. Damit sind ausreichende Parkmöglichkeiten gegeben sowie die Errichtung von Straßenbäumen im Straßenraum möglich. Durch eine versetzte Anordnung dieser Elemente kann eine Dämpfung der Geschwindigkeit erreicht werden.

Erforderliche Sichtdreiecke vom Anschluss der Planstraßen an das bestehende Straßennetz befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Ihre Freihaltung kann damit von der Gemeinde sichergestellt werden.

8.7 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich der Einmündung der Gartenstraße wird parallel zu der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Dadurch wird in diesem Eingangsbereich in das Plangebiet der Straßenraum optisch aufgeweitet. Die öffentliche Grünfläche ergänzt die westlich anschließenden Vorgartenbereiche der geplanten Bebauung und hält Sichtbeziehungen zur Gartenstraße frei.

Für die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird festgesetzt, dass sie flächendeckend mit niedrigen Sträuchern zu begrünen ist. Ein Zugang oder eine Zufahrt von der Straße über die Grünfläche zum angrenzenden Grundstück Gartenstraße 30 ist nicht zulässig.

8.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm

Um die geplante Wohnbebauung vor den Immissionen des Verkehrslärms zu schützen, werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche II bis IV festgesetzt. Der Lärmpegelbereich IV wird lediglich im direkt der Straße An Felderhausen zugewandten Teil des Plangebiets erreicht, der Lärmpegelbereich III im direkten Anschluss dahinter bis in eine Tiefe von 25 m.

Die Lärmpegelbereiche werden zeichnerisch festgesetzt und nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – wird definiert, welche Mindestanforderung an die Luftschalldämmung in den jeweiligen Lärmpegelbereichen erfüllt werden müssen. Von diesen definierten Maßnahmen kann abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäude oder gleichwertiger Anlagen maßgebliche Außenlärmpegel auftreten, die zu einer Abstufung der festgesetzten Lärmpegelbereiche führen. Durch die Berechnung des konkreten Dämmwertes auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Überdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und andere Bauteile vermieden, indem die konkrete Lage innerhalb des Baufeldes berücksichtigt und der Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, Fassadengestaltung) Rechnung getragen wird.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass für Schlafräume bei einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00) schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen sind. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dieser Festsetzung liegt die Aussage der DIN 18005 zu Grunde, in welcher ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) zur Nachtzeit genannt wird, bis zu dem ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster möglich ist.

Die zu erwartenden Beurteilungspegel für die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) liegen für den überwiegenden Teil des Plangebiets unter den Orientierungswerten der DIN 18005. Nur im südlichen, direkt der Straße An Felderhausen zugewandten Teil des Plangebiets werden die Werte überschritten.

Hier kann jedoch durch eine entsprechende Anordnung von Gebäude und Außenwohnbereich eine solche schallabschirmende Wirkung durch das Gebäude erreicht werden, dass ruhige Außenwohnbereiche geschaffen werden können. Hier wird es den zukünftigen Eigentümern überlassen, einen Schallschutz im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe (z. B. Gartenmauer, abschirmende Gebäudestellung) zu erbringen. Eine ausreichende Größe für eine etwaige schallschützende Gestaltung bietet das Grundstück.

9 Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

9.1 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 LWG)

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Laut § 53 (1c) LWG NRW besteht für den privaten Grundstückseigentümer eine Abwasserüberlassungspflicht sowohl für Schmutzwasser als auch für Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser wird gemäß § 51 (1) Satz 1 LWG NRW über einen Regenwasserkanal der Regenwasserversickerungsanlage „Am Schulzentrum“ zugeführt. Somit besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers ein Anschluss- und Benutzungszwang. Eine entsprechende Festsetzung wird gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 a (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 Metalldachflächen können hohe Metallkonzentrationen in das Regenwasser abgeben, so dass eine Versickerung des Regenwassers ohne Behandlungsmaßnahmen nicht schadlos möglich ist.

10 Kennzeichnung

10.1 Tragfähigkeit des Bodens

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt L4902 weist in einem Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

11 Hinweise

Artenschutz

Die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, darf nicht innerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 01.03. bis 01.09. eines Jahres erfolgen. Abweichungen hiervon bedürfen einer Genehmigung durch die ULB und eines vorherigen Brutvogel-Checks.

Bevor eine Beseitigung von Höhlenbäumen vorgenommen wird, ist ein Besatz der Höhlen durch Fledermäuse durch eine Kontrolle im Zeitraum Oktober - November auszuschließen. Kann ein Besatz nach der Kontrolle sicher ausgeschlossen werden, ist der Höhlenbaum unmittelbar im Anschluss an die Besatzkontrolle zu fällen. Alternativ kann die Baumhöhle verschlossen werden, so dass ein zwischenzeitlicher Bezug ausgeschlossen werden kann und die Fällung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

Zum Schutz des potenziell vorkommenden Kleinen Wasserfroschs und weiterer nicht planungsrelevanter Amphibienarten hat der Rückbau von Gewässern außerhalb der Überwinterungsphase (November bis März) stattzufinden. Vor Entfernen des Gewässers sind die Individuen in ein geeignetes Ersatzgewässer umzusiedeln.

Bergwerksrechte

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Sophia-Jacoba B“ und „Brachter Wald“, Eigentümer beider Bergwerksfelder ist der Niederländische Staat, vertreten durch die DSM – Raad van Bestuur - , P.O. Box 6500, 6401 JH Heerlen (NL). Außerdem liegt der Planungsbereich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Birth I“ und „Ritzrode 8“, beide im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Erdbebenzone

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans NIE-63 befindet sich in der Erdbebenzone 1 sowie der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen 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. 8.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

Wasserschutzzone

Auf der Grundlage wasserrechtlicher Vorschriften (§ 19 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 14 Landeswassergesetz) können Wasserschutzzonen durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzt werden. Entsprechende Festsetzungen der Wasserschutzzonen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Es sind jedoch derartige Festsetzungen beabsichtigt, so dass an dieser Stelle darauf hingewiesen wird. Von der möglichen Festsetzung eines Wasserschutzgebietes wird nach derzeitigen Erkenntnissen der Gesamtbereich dieses Bebauungsplanes erfasst.

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel ergeben. Die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkriegs (Laufgraben) wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

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

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Daher hat in der 51. Kalenderwoche 2015 eine Kampfmittelbefahrung durch eine Zugmaschine mit einem anhängenden Metalldetektor stattgefunden. Es wurden keine Kampfmittel gefunden.

12 Umweltbelange

12.1 Schutzgut Mensch

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, in welchem geprüft wurde, inwiefern der Verkehrslärm der umgebenden Straßen sowie der Lärm der angrenzenden Realschule auf das Plangebiet einwirken und welche aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets kann ein ausreichender Lärmschutz bereits durch den Einbau von heutzutage handelsüblichen Fenstern erreicht werden. Lediglich im südlichen, der Straßen An Felderhausen zugewandten Teil des Plangebiets sind die Anforderungen höher und es werden Fenster der Schallschutzklasse 3 notwendig. Zur Differenzierung der Anforderungen an den Schallschutz werden im Bebauungsplan auf Grundlage des Lärmgutachtens die Lärmpegelbereiche II bis IV festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) im Nachtzeitraum schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen sind. Damit wird sichergestellt, dass eine gesunde Nachtruhe auch bei gekipptem Fenster möglich ist.

Bestehende Wohnnutzungen oder Arbeitsstätten werden nicht überplant.

Es ist davon auszugehen, dass durch diese Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse herzustellen sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als nicht erheblich eingestuft.

12.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt und Landschaft

Die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen sind von geringer naturnaher Ausprägung. Auf den gärtnerisch genutzten Bereichen des Plangebiets in den rückwärtigen Bereichen der vorhandenen Wohnbebauung an der Gartenstraße und an der Straße An Felderhausen befinden sich intensiv und extensiv genutzte Haus- und Ziergärten mit zum Teil ausgeprägten Baumbeständen. Die Gärten setzen sich aus unterschiedlichen Gehölzstrukturen, Gebüsch, Hecken, Obstbäumen sowie teils älteren bodenständigen Bäumen zusammen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden diese gärtnerischen Nutzungen zunächst aufgegeben. Teile der bisherigen Freiflächen werden versiegelt. Durch die Anlage neuer Hausgärten mit einer entsprechenden Begrünung kann ein gewisser Ersatz für die überplanten Gartenbereiche geschaffen werden. Durch die umfangreichen Baumpflanzungen im Straßenraum entsteht ein durchgrünter Charakter des neuen Wohngebietes.

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für potenziell im Plangebiet vorkommende Fledermäuse und kleine Wasserfrösche folgende Maßnahmen getroffen werden müssen: Um einen Einschlag von Höhlenbäumen unter Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen vornehmen zu können, ist ein Besatz der Höhlen durch Fledermäuse durch eine Kontrolle im Zeitraum Oktober bis November auszuschließen. Kann ein Besatz nach der Kontrolle sicher ausgeschlossen werden, ist der Höhlenbaum unmittelbar im Anschluss an die Besatzkontrolle zu fällen. Alternativ kann die Baumhöhle verschlossen werden, so dass ein zwischenzeitlicher Bezug ausgeschlossen werden kann und die Fällung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

Die Entfernung des Gewässers (Schulteich) führt zu einem Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Im Falle des Vorkommens des kleinen Wasserfrosches müsste ein entsprechendes Ersatzhabitat vor dem Eingriff in das Gewässer geschaffen werden. Zum Schutz des potenziell vorkommenden kleinen Wasserfrosches und weiterer nicht planungsrelevanter Amphibienarten hat der Rückbau außerhalb der Überwinterungsphase (November bis März) stattzufinden. Vor Entfernen des Gewässers sind die Individuen in ein geeignetes Ersatzgewässer umzusiedeln.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass in den Gehölzstrukturen eine Vielzahl von Kleinvogelarten brüten. Daher darf die Baufeldfreimachung

nicht innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.09. eines Jahres erfolgen. Außerhalb der Brutzeit können sich diese Arten aufgrund ihrer hohen Mobilität Ausweichlebensräume erschließen. Ein Hinweis zur Baufeldfreimachung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft werden als nicht erheblich eingestuft.

12.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Viersen erfasst.

Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung und damit teilweise Versiegelung des Bodens ermöglicht. Dadurch werden die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Durch die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise bleiben jedoch auch wesentliche Teile des Plangebiets unversiegelt und werden gärtnerisch genutzt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen in Teilen aufrechterhalten werden können.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als nicht erheblich eingestuft.

12.4 Schutzgut Wasser

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, welche eine Versiegelung der bislang ackerbaulich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen ermöglicht, wird die Neubildung des Grundwassers vor Ort beeinträchtigt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird jedoch über eine Bodenfilteranlage ortsnah versickert. Durch den Ausschluss von unbeschichteten Metalldachern wird verhindert, dass ein daraus resultierender Schadstoffeintrag in das Grundwasser erfolgt.

Den Anforderungen des § 51a Abs. 2 LWG wird Rechnung getragen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich eingestuft.

12.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplante Bebauung wird der Anteil zusammenhängender Freiflächen und damit deren positive Auswirkung auf das Klima reduziert. Durch die neuen Wohngebäude (Abluft der Heizungen) und den Verkehr (Abgase der Motoren) ist ein – wenn auch geringfügiger – Beitrag zur Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

Da die Planung jedoch eine lockere Bebauung mit guter gärtnerischer Durchgrünung sowie umfangreiche Baumpflanzungen im Straßenraum vorsieht, sind erhebliche stadtklimatische Veränderungen nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft werden insgesamt als gering eingeschätzt.

Die Einhaltung der aktuellen energetischen und technischen Standards ist u. a. durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sichergestellt.

12.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erkennen.

Essen, den 06.04.2016

Dipl. Ing. Henning Schmidt