

# GEMEINDE NIEDERKRÜCHTEN

Kreis Viersen

Regierungsbezirk Düsseldorf

## Begründung zum Bebauungsplan Nie-126 „Erkelenzer Straße/Ulmenstraße“

Fassung:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB



## Inhalt

<b>1. Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Örtliche Verhältnisse</b> .....	<b>5</b>
3.1. Städtebauliche Situation .....	5
3.2. Verkehr .....	6
3.3. Technische Infrastruktur .....	6
3.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz .....	6
3.5. Immissionen .....	6
3.6. Topografische Verhältnisse .....	6
3.7. Bergbau.....	7
3.8. Wasserschutzzonen .....	7
3.9. Hochwasserschutz .....	7
3.10. Erdbeben .....	8
<b>4. Übergeordnete Planungen/Vorhandenes Planungsrecht</b> .....	<b>8</b>
4.1. Regionalplan .....	8
4.2. Flächennutzungsplan .....	8
4.3. Bebauungspläne .....	8
<b>5. Verfahren</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>9</b>
<b>7. Auswirkungen der Planung/Gutachten</b> .....	<b>10</b>
7.1. Artenschutz.....	10
7.2. Schallschutz .....	12
7.3. Grenzüberschreitende Auswirkungen.....	14
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
8.1. Art der baulichen Nutzung .....	14
8.2. Maß der baulichen Nutzung .....	14
8.3. Bauweise und Baugrenzen.....	15
8.4. Flächen für Stellplätze .....	16
8.5. Verkehrsflächen .....	16
8.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes .....	16
<b>9. Festsetzungen nach Landesrecht</b> .....	<b>17</b>
9.1. Örtliche Bauvorschriften.....	17
<b>9.1.1. Einfriedungen</b> .....	<b>18</b>
9.2. Niederschlagswasserbeseitigung.....	18
<b>10. Belange der Umweltschutzgüter</b> .....	<b>19</b>
10.1. Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit .....	19
10.2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	20
10.3. Fläche .....	21
10.4. Boden .....	21
10.5. Wasser .....	22
10.6. Luft.....	22
10.7. Klima .....	22

10.8. Landschaft .....	23
10.9. Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	23
10.10. Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....	24
<b>11. Hinweise .....</b>	<b>24</b>
11.1. Erdbebenzone.....	24
11.2. Artenschutz.....	25

## 1. Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung

In zentraler Lage im Ortsteil Niederkrüchten befindet sich ein derzeit mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück, das aktuell als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende genutzt wird und den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet. Das Wohnhaus ist ursprünglich als Unterkunft für Bedienstete der Generalzolldirektion errichtet worden. Das Gebäude befindet sich entlang der Erkelenzer Straße, der Grundstücksbereich entlang der Ulmenstraße und der rückwärtige Teil des Areals sind dagegen unbebaut. Das Grundstück steht im Eigentum der Gemeinde Niederkrüchten, die es im Jahr 2018 von der Bundesrepublik Deutschland erworben hat.

Nach Aufgabe der vorherigen Nutzung und zur Realisierung eines Bebauungs- und Nutzungskonzepts mit langfristiger Perspektive ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Grundstücks erforderlich. So bietet sich die Chance, das über die derzeitige Nutzung hinausgehende Wohnbaupotenzial zu aktivieren. Die Planung trägt zur Deckung des großen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Niederkrüchten bei, der durch die Untersuchungen zum demografischen Wandel und durch den Masterplan Wohnen aufgezeigt wird. Demnach ist neben der Barrierefreiheit/-armut die Größe der Wohnung ein wichtiger Aspekt: Es besteht ein hoher Bedarf an kleinen Wohneinheiten. Die Größenordnungen sollten sich in etwa zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup> bewegen. Wichtig ist zudem die Lage im Gemeindegebiet. Viele Menschen sind im Alter auf eine gewisse Zentralität und Nähe zu Versorgungsinfrastruktur, öffentlichem Personennahverkehr und sozialen Treffpunkten angewiesen. Zu den zentraleren Lagen werden insbesondere die Siedlungsschwerpunkte von Elmpt und Alt-Niederkrüchten gezählt. Alt-Niederkrüchten hat trotz seiner guten Infrastrukturausstattung und Anbindung bislang nur wenige Wohnangebote für ältere Menschen.

Gemäß dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung zum schonenden Umgang mit der Ressource Fläche und vor dem Hintergrund der schwieriger werdenden Aktivierung von möglichem Bauland, wird dazu vermehrt die Inanspruchnahme von innerörtlichen Baupotenzialen wie Baulücken und Brachflächen in den Vordergrund rücken. Insbesondere innerhalb der verdichteten innerörtlichen Lagen eignen sich diese Potenziale für die Generierung von Angeboten für kleinteiligen Wohnraum. Der Fokus der Wohnraumentwicklung liegt auf der Bestandsentwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist in diesem Kontext eine idealtypische Maßnahme der Generierung von notwendigen Wohnbauflächen.

Durch die Planung lassen sich die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung prüfen und berücksichtigen, die Lage der Baukörper und deren Verdichtung steuern und Festsetzungen zur inneren Erschließung treffen. Auf dem Grundstück sollen Wohngebäude im Geschosswohnungsbau errichtet werden, die zunächst auch geeignet sind den künftig erforderlichen Wohnraum für Flüchtlinge vorzuhalten, wenn ab Mitte des Jahres 2021, nach Aufgabe der Zentralen Unterbringungseinrichtung auf dem ehemaligen Flugplatz, wieder mit Zuweisungen von Flüchtlingen in der Gemeinde Niederkrüchten zu rechnen ist. Im Weiteren

können die Wohngebäude auch zu dauerhaften Wohnzwecken nutzbar sein. So können die Belange der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden mit der geplanten Bebauung berücksichtigt werden und langfristig die Bebauungsstruktur des Grundstücks Verwendung finden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht die planungsrechtliche Umsetzung der städtebaulichen Planung. Er schafft somit die Voraussetzungen für die optimale Ausschöpfung dieser Flächenreserve innerhalb des Ortsteils Niederkrüchten.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in integrierter Lage im Ortsteil Niederkrüchten südlich der Kreuzung von Erkelenzer und Ulmenstraße. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 400 m. Derzeit wird die Fläche als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Ulmenstraße,
- im Osten durch die Erkelenzer Straße,
- im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Wohnbebauung an der Erkelenzer Straße und am Schlehenweg und
- im Westen durch die seitliche Grundstücksgrenze der Wohnbebauung an der Ulmenstraße

Die Größe beträgt ca. 0,3 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

## **3. Örtliche Verhältnisse**

### **3.1. Städtebauliche Situation**

Das für eine Nutzung als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende verwendete ein- bis zweigeschossige Wohngebäude erstreckt sich entlang der Erkelenzer Straße und ist gegenüber der vorderen Grundstücksgrenze und den seitlichen Rändern zurückgesetzt.

Im Norden befindet sich eine Zufahrt von der Erkelenzer Straße auf das Gelände, die auf der straßenabgewandten Gebäudeseite einen Hof mit Garagen und Nebengebäuden erschließt. Der Zugang zum Gebäude erfolgt ebenfalls über die Erkelenzer Straße. Entlang der Ulmenstraße sowie im rückwärtigen Bereich stellt sich das Areal als unbebaute Freifläche dar.

Die Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bilden aufgelockerte Wohnsiedlungsgebiete mit einem hohen Anteil Einfamilienhausbebauung. Zudem liegt sowie kleinteiliges Gewerbe im Umfeld. Vis-à-vis befindet sich eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt an der Erkelenzer Straße. Landwirtschaftliche Nutzflächen schließen sich ca. 100 m südlich an.

### **3.2. Verkehr**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entlang der nördlichen und östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans direkt an die Ulmen- beziehungsweise Erkelenzer Straße (L 126) angebunden. Über letztere besteht ein Anschluss an den Ortskern und das überörtliche Erschließungsnetz.

Der ruhende Verkehr der Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende wird derzeit auf dem Grundstück untergebracht.

### **3.3. Technische Infrastruktur**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die vorhandene Kanalisation entwässert. Hierfür bestehen gem. § 48 LWG eine Abwasserüberlassungspflicht und ein Anschluss- und Benutzungszwang. Eine entsprechende Festsetzung wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG im Bebauungsplan getroffen (s. Kap. 9.2.).

### **3.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

In dem zu ca. drei Viertel unversiegelten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen gärtnerisch genutzte, überwiegend mit Rasen bedeckte Grünflächen. Entlang der Erkelenzer Straße verläuft eine Hecke. Zurückgesetzt von der Ulmenstraße befindet sich eine Baumreihe. Einzelne Bäume flankieren die Zufahrt zum Grundstück und das Gebäude. Die südliche und westliche Grenze werden von dichten Gehölzen bestanden. Weitere Bäume, Sträucher und Gehölze befinden sich vereinzelt im Inneren. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzgutachten erstellt.

### **3.5. Immissionen**

Auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken potenzielle Schallimmissionen der umliegenden Straßen, insbesondere der Erkelenzer Straße, ein. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt.

Gewerbliche Emissionen bestehen in der Nachbarschaft durch einen Tankstellen- und Werkstattbetrieb. Da in direkter Nachbarschaft und im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst bereits Wohnnutzungen vorhanden sind, die durch den Betrieb zu berücksichtigen sind, ergeben sich keine Anforderungen für eine Betrachtung nach TA Lärm.

### **3.6. Topografische Verhältnisse**

Das Innere des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist weitestgehend topografisch eben. Entlang der von Norden nach Süden um ca. 1,3 m abfallenden Erkelenzer Straße wird der Geländeversprung durch eine randliche Böschung ausgeglichen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt hier über eine Treppenanlage.

Ein weiterer, befestigter, Höhenversatz besteht an der westlichen Grenze.

### **3.7. Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Sophia-Jacoba B sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld Ritzrode 8. Eigentümerin des Bergwerksfelds Sophia-Jacoba B ist das Königreich der Niederlande, c/o DSM – Raad van Bastuur, Het Overloonn 1, 6401 JH Heerlen. Eigentümerin des Bergwerksfelds Ritzrode 8 ist die RV Rheinbraun Handel- und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2, 50935 Köln.

Die Eigentümerinnen der Bergwerksrechte teilten nach grundsätzlicher Abstimmung mit Schreiben vom 22.11.1995 (DSM) bzw. 23.11.1995 (Rheinbraun) mit, dass eine Kennzeichnung nicht erforderlich ist. Die Vorgehensweise wurde mit dem damals zuständigen Bergamt Moers sowie dem Landesoberbergamt Nordrhein-Westfalen abgestimmt und im Jahr 2008 der Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt.

### **3.8. Wasserschutzzonen**

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 räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

### **3.9. Hochwasserschutz**

Gem. § 9 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen in Risikogebieten die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. In der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist demzufolge insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu betrachten. Nach der Hochwassergefahrenkarte für das Szenario Hochwasser – niedrige Wahrscheinlichkeit (= HQ<sub>extrem</sub>) ist eine Betroffenheit des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht gegeben. Das Szenario mittlere (= HQ<sub>100</sub>) und häufige (= HQ<sub>häufig</sub>) Wahrscheinlichkeit wird in den Kartenwerken ebenfalls nicht nachgewiesen. Für die Gemeinde Niederkrüchten werden daher nach der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW auch keine Maßnahmen aufgeführt, da sie über keine gem. EG-HWRM-RL als signifikant eingestuftes Gewässer verfügt.

Darüber hinaus sind Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen. Es ist festzustellen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans von einem durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 78 WHG nicht betroffen ist. Neben den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind ferner gem. § 9 Abs. 6a BauGB Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete i. S. d. § 78d Abs. 1 WHG nachrichtlich zu übernehmen. Maßgeblich sind dabei die Darstellungen in den Hochwassergefahrenkarten gem. § 74 Abs. 2 WHG und hier die jewei-

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

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes kann der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans folglich unbedenklich entwickelt werden.

### **3.10. Erdbeben**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Erdbebenzone 1 sowie der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

## **4. Übergeordnete Planungen/Vorhandenes Planungsrecht**

### **4.1. Regionalplan**

Der Regionalplan (Regionalplan Düsseldorf – RPD) stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Aufgrund der sachgerechten Parzellenunschärfe des Regionalplans ist die Entwicklung des Standorts zu Wohnzwecken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans daher aus dem Regionalplan abzuleiten.

### **4.2. Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahr 1981 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3. Bebauungspläne**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.



## 5. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können aufgestellt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt rund 3.100 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche ist gem. § 19 Abs. 2 BauNVO der Anteil des Baugrundstücks, welcher von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die überbaubare Grundfläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt deutlich unter der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> i. S. d. § 13a BauGB.

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 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung eines Ergänzungsneubaus als Zeilenbaukörper in paralleler Ausrichtung zum Bestandsgebäude südwestlich von diesem vor. Beide Gebäude sollen für den Geschosswohnungsbau genutzt werden, der zunächst Potenzial für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden bietet. Im Falle einer späteren Änderung der Bedarfssituation bei der Wohnraumversorgung ist die Umnutzung in regulären Geschosswohnungsbau möglich. Hierzu ist auch die Errichtung eines Ersatzneubaus anstelle des Bestandsgebäudes an gleicher Stelle denkbar, um geänderten Wohnbedürfnissen zu entsprechen. Der Ergänzungsneubau soll ebenso wie ein eventueller Ersatzneubau als zweigeschossiger Baukörper ggf. zzgl. Staffel- oder Dachgeschoss ausgeführt werden. Es können jeweils ca. 10 Wohneinheiten entwickelt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in einer Stellplatzanlage nördlich der Gebäude mit Anschluss an die Ulmenstraße nordwestlich der geplanten Bebauung vorgesehen, sodass der Bereich der Straßenkreuzung von Erkelenzer und Ulmenstraße frei von Zufahrten bleibt.

Die jeweiligen rückwärtigen Bereiche der Gebäude sollen als Hausgärten den Bewohnern zur Verfügung stehen. Die Stellplatzanlage wird zurückgesetzt gegenüber der Erkelenzer bzw. Ulmenstraße angeordnet, sodass eine Eingrünung und straßenbegleitende Gestaltung erfolgen kann. Die bestehende Vegetation im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, soweit möglich, zum Erhalt und zur Einbeziehung in die Freiraumstrukturen vorgesehen.

## **7. Auswirkungen der Planung/Gutachten**

Bei der städtebaulichen Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie ist insofern positiv zu bewerten als sie eine Nachverdichtung bzw. eine neue Nutzung einer Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ermöglicht. Dadurch wird die bestehende Infrastruktur im Ortsteil Niederkrüchten effizienter in Anspruch genommen. Gleichzeitig erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da die städtebauliche Planung nicht im Außenbereich realisiert werden muss, was mit einem Verlust an Freiraum einherginge.

Wesentliche Beeinträchtigungen sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Zu den Belangen der Umweltschutzgüter erfolgt eine eingehende Betrachtung (s. Kap. 10.). Die folgenden Fachgutachten wurden anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet:

### **7.1. Artenschutz**

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Sachverhalte wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stufe 1 – Screening erstellt (Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I – Screening) für den Bebauungsplan Nie-126 „Erkelenzer Straße / Ulmenstraße“ in Niederkrüchten, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, 18.03.2019). In diesem Gutachten wurde untersucht, ob von dem geplanten Vorhaben planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen artenschutzrechtlichen Vorprüfung sollte festgestellt werden, ob von dem Vorhaben planungsrelevante, faunistische Arten betroffen sein könnten und ob weitere Prüfungsschritte als notwendig angesehen werden. Dies entspricht nach der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung“ (MKULNV & MBV 2010) der Stufe I einer Artenschutzprüfung (ASP).

Zur Prüfung und Einschätzung der gebietsspezifischen Artenvorkommen wurden bei den Geländebegehungen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Biotopstrukturen hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion betrachtet und Zufallsbeobachtungen registriert. Von den für die Messtischblätter 4703/Schwalmtal und 4803/1 – Wegberg bislang nachgewiesenen, planungsrelevanten Arten finden die allermeisten Arten – außer den Fledermausarten – direkt im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum.

Im Herbst 2018/Winter und Frühjahr 2019 wurde während mehrerer Begehungen der Biotopbestand im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst. Hierbei wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans auch gezielt auf besondere Habitatstrukturen wie geeignete Nistplätze, Baumhöhlen und fledermausrelevante Gehölz- und Gebäudestrukturen untersucht.

Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II erscheint im Hinblick auf die betroffene Fläche nicht erforderlich. Schwerpunktmäßig sollte bei den Abrissarbeiten der beschriebenen Gebäude eine ergänzende Prüfung im Rahmen einer biologischen Baubegleitung bezüglich möglicher Habitatstrukturen für Fledermäuse und eventuell den Feldsperling (Dachvorsprung) durchgeführt werden.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere ist die gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen.

Die Biotoptypen im Bestand sind Gehölzflächen, Altbaumbestände (z. T. bodenfremd), Rasenflächen und Gebäude- bzw. Pflasterstrukturen. Sie weisen eine geringe Bedeutung für die Fauna auf. Die Lebensraumfunktion für die Flora wird als nicht wertvoll, die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens seltener/gefährdeter Arten oder Lebensgemeinschaften ist auszuschließen.

Planungsrelevante, hauptvorkommende Tierarten für die vorliegenden Lebensraumtypen sind nicht festgestellt worden und bedingt durch die vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht wahrscheinlich vorkommend. Gesonderte Kartierungen müssen nicht durchgeführt werden.

Im Rahmen der Baufeldräumung (Gebäudeabriss und Entfernung der Bäume in den Grünflächen) wird eine biologische Kontrollbegleitung empfohlen. Zudem darf die Baufeldräumung gem. § 39 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres oder in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Viersen erfolgen.

Falls im Rahmen der ergänzenden Prüfung ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen festgestellt wird, müssen mögliche Überlegungen einer Umsiedlung der entsprechenden Art vorgenommen und in der ökologischen Baubegleitung festgelegt werden.

Insgesamt kommt die artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zu dem Ergebnis, dass kein Merkmal der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Bau oder beim Betrieb des geplanten Vorhabens erfüllt wird.

Die Umsetzung des Abrissvorhabens kann zu einer Entwertung des Gebiets und zu einem Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten führen. Derartige Beeinträchtigungen können mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgangen und somit artenschutzrechtliche Verbotsbestände ausgeschlossen werden.

Bei Durchführung der Maßnahme sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:  
Prüfungen:

Vor Beginn der Maßnahmen (Abrissarbeiten und Entfernung der Baum- und Gehölzstrukturen) wird empfohlen, nochmals zu prüfen, ob Lebensstätten, für die ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen besteht, vorhanden sind.

Darüber hinaus werden folgende Schutzziele / Pflegemaßnahmen zur Verbesserung des innerörtlichen, ökologischen Zustands empfohlen:

Strukturanreicherung im Rahmen der Umsetzung der städtebaulichen Neuordnung durch

- die Verbesserung von Nahrungsangeboten (Anpflanzen von fruchtenden Gehölzen),
- die Erhaltung und Entwicklung von Nahrungsflächen und
- die teilweise Entwicklung von lebensraumtypischen Biotopen wie das Anpflanzen von Gehölzen und die Anlage bzw. die Umsetzung von Nisthilfen an den Gebäuden

Eventuelle Umsiedlungsmaßnahmen:

Falls im Rahmen der empfohlenen, biologischen Baubegleitung ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen festgestellt wird, sollten mögliche Überlegungen einer Umsiedlung der entsprechenden Art vorgenommen werden.

Mögliche Maßnahmen sind so vorzunehmen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt bzw. neu geschaffen wird.

Die Umsiedlung der betroffenen Arten kann, je nach Art und Fall, durch die Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren oder durch die Neuanlage von Grünstrukturen in der unmittelbaren Umgebung erfolgen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **7.2. Schallschutz**

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Schallgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nie-126 „Erkelenzer Straße / Ulmenstraße“ in Niederkrüchten, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 20.02.2019). Darin wurde ermittelt, inwiefern Immissionen durch die östlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzende Erkelenzer Straße auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirken und welche Immissionen in der Umgebung durch die geplante Stellplatzanlage zu erwarten sind. Das Vorgehen bei der Erstellung des Gutachtens und die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

Die Bewertung der Schallimmissionen der öffentlichen Verkehrswege erfolgte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die der Stellplatzanlage gem. 6. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm).

Das Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Verkehrswegen wurde als durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) in einem Analysefall, einem Prognose-Nullfall und einem Prognose-Planfall gem. Richtlinien zum Lärmschutz an Straßen (RLS-90) berechnet. Für den Prognose-Nullfall wurden, ebenfalls gem. RLS-90, der Schall aufgrund des Verkehrsaufkommens differenziert nach Tag und Nacht berechnet und Beurteilungspegel gebildet. Differenziert nach Tag und Nacht erfolgte die Berechnung der Fahrten und des daraus resultierenden Schalls durch die Stellplatzanlage gem. Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt, die Bildung von Beurteilungspegeln daraufhin nach TA Lärm.

Am östlichen geplanten Gebäude an der der Erkelenzer Straße zugewandten Fassade sind im Prognose-Planfall mit max. 63/53 dB(A) tags/nachts die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten. Städtebauliche Missstände sind nicht zu erwarten. Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) wird an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.

Auf der östlichen überbaubaren Grundstücksfläche an der Erkelenzer Straße und in einem schmalen Bereich der westlichen ist ein gesamtes Bauschalldämm-Maß von über 30 dB(A) erforderlich. Für die Fassade zur Erkelenzer Straße ist ein Bau-Schalldämm-Maß von bis zu 37 dB(A) erforderlich. Dies ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Im überwiegenden Teil der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Bau-Schalldämm-Maß von 30 dB(A) erforderlich. Für diesen Bereich kann davon ausgegangen werden, dass eine moderne, an den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2013 (EnEV) ausgerichtete Bauweise automatisch auch das erforderliche Maß an Schallschutz liefert. Festsetzungen sind hier daher nicht erforderlich.

Bei einer Auswertung des  $L_{rN}$  im Hinblick auf Schlafräume und ein gesundes Raumklima zeigt sich, dass in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von mind. 45 dB(A) die Fenster im Nachtzeitraum nicht zum Lüften gekippt werden können. In diesen Fällen ist mit Innenpegeln von über 30 dB(A) zu rechnen, womit ein erholsamer Schlaf nicht mehr gewährleistet ist. Insofern sind Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, die an diesen Fassaden den Einbau von Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen vorschreiben.

Die Geräuschemission der geplanten Stellplatzanlage ist unkritisch im Hinblick auf die vorhandenen Wohngebäude in der Nachbarschaft.

Eine gem. TA Lärm erforderliche Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Tankstelle an der Erkelenzer Straße ist entbehrlich. Im Tageszeitraum sind die Richtwerte um mind. 10 dB(A) unterschritten, sodass der Parkplatz keinen relevanten Beitrag leistet. Im Nachtzeitraum ist keine Vorbelastung vorhanden, da die Tankstelle im Nachtzeitraum geschlossen ist.

Soweit sich in der Nacht Störungen durch die Stellplatzanlage im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst ergeben würden, weist der Gutachter darauf hin, dass – um Konfliktpotenzial zu reduzieren – mit architektonischen Mitteln darauf reagiert werden könnte, indem an der Nordfassade keine Fenster von Schlafräumen angeordnet werden. Regelungen im Rahmen des Angebots-

Bebauungsplan sind nicht erforderlich; entsprechende Anforderungen können auf der Ebene der Bauantragsstellung berücksichtigt werden.

Insgesamt ist aus Sicht des Fachgutachters festzustellen, dass der Bebauungsplan realisierbar ist. Dafür notwendige Festsetzungen zum erforderlichen Bau-Schalldämm-Maß sowie zur Lüftung von Schlafräumen werden im Bebauungsplan getroffen.

### **7.3. Grenzüberschreitende Auswirkungen**

Die Planung zielt darauf ab, den Bau fester Unterkünfte für Flüchtlinge im Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, die im Weiteren auch zu dauerhaften Wohnzwecken nutzbar sein sollen. Erhebliche Auswirkungen gem. § 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB und erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 4a Abs. 5 Satz 2 BauGB auf den Nachbarstaat Königreich der Niederlande sind nicht erkennbar. Eine grenzüberschreitende Beteiligung ist mithin nicht erforderlich.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit lassen sich sowohl die bestehende und geplante Wohnnutzung, als auch denkbare wohnergänzende Nutzungen in der zentralörtlichen Lage realisieren. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Diese entsprechen aufgrund ihrer Flächenansprüche und der überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Umgebung nicht dem erwünschten Charakter im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung werden im allgemeinen Wohngebiet 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 Konzepts mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet 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 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.

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 des Bestandsgebäudes bzw. des geplanten Ergänzungsneubaus realisieren. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern). Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen wird in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) eindeutig festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass eine Gebäudehöhe von 67,5 m ü. NHN im allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden darf. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,5 m über der derzeitigen Geländeoberfläche im allgemeinen Wohngebiet. Damit lassen sich zwei Vollgeschosse zzgl. eines Nichtvollgeschosses im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans realisieren. Das Höchstmaß für die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich auch weitgehend am Bestand in der Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Gleichzeitig wird das Bestandsgebäude damit in seinem Bestand gesichert und die Errichtung eines Ergänzungs- bzw. auch eines eventuellen Ersatzneubaus laut städtebaulicher Planung ermöglicht.

### **8.3. Bauweise und Baugrenzen**

Die Bauweise wird für das allgemeine Wohngebiet als offene Bauweise festgesetzt. Damit lassen sich die in der städtebaulichen Planung vorgesehenen Zeilenbaukörper des Ergänzungsneubaus sowie eines eventuellen Ersatzneubaus errichten. Zudem entspricht die offene Bauweise dem langgestreckten Bestandsgebäude.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form zweier parallel zur Erkelenzer Straße nach Südwesten gestaffelter Baufenster 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 entlang der Erkelenzer Straße verläuft mit einem Abstand von 5,0 m zur Straße und sichert so die Ausgestaltung eines Vorgartenbereichs unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse. Mit einer Tiefe von 15,0 m und einer Länge von 32,0 m sichern die Baugrenzen einerseits das Bestandsgebäude, geben jedoch gleichzeitig auch genügend Flexibilität zur Errichtung des geplanten Ergänzungsneubaus sowie eines eventuellen Ersatzneubaus. Durch den Abstand zwischen den beiden Baufenstern sowie zur südlichen und westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden eine ausreichende Belichtung und Besonnung der nach Südwesten ausgerichteten Wohnräume und die Ausbildung von Hausgärten und Balkonen für die Bewohner gewährleistet.

#### **8.4. Flächen für Stellplätze**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geordnet in einer Stellplatzanlage im Norden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt, sodass die südlichen Bereiche mit den geplanten Hausgärten nicht dadurch beeinträchtigt werden. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze hält dementsprechend einen Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Erkelener bzw. zur Ulmenstraße. Somit kann eine Eingrünung und optische Unterordnung der Stellplätze erfolgen. Auch für überdachte Stellplätze (Carports) wird klarstellend festgesetzt, dass sie innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig sind, da sie den offenen Charakter an der Nordgrenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht beeinträchtigen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplant, sodass sich die festgesetzte Fläche für Stellplätze dort bis an die Straße ausweitet. Die bestehende Ein- und Ausfahrt bleibt davon unberührt.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig sind. Dadurch wird eine Sichtbeziehung von der Ulmenstraße zur Bebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht. Die Bebauung ist damit zwar von der Straße zurückgesetzt, jedoch dennoch wahrnehmbar, ohne dass sie durch Garagen gegenüber dem öffentlichen Raum isoliert wird.

#### **8.5. Verkehrsflächen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Nordosten an die Erkelener Straße (L 126) und im Nordwesten an die Ulmenstraße. Die Straßengrenzungslinien werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

#### **8.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Im Bebauungsplan werden zum Schutz vor Schallimmissionen mehrere Festsetzungen getroffen. Diese beruhen auf den Ergebnissen des Schallgutachtens (s. Kap. 7.2.).

Zur Einhaltung des erforderlichen Schutzniveaus für schutzbedürftige Räume gegenüber Schallimmissionen aufgrund des Straßenverkehrs werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch passive Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Inneren des Gebäudes ausgehend von den vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegeln und der Gebäudegeometrie sichergestellt. Dabei ist zu beachten, dass ohne Kenntnis der konkreten baulichen Verhältnisse aus den zu berücksichtigenden Ergebnissen nicht auf die erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile einer Fassade und demzufolge auch nicht auf das bewertete Schalldämm-Maß für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der konkreten Fas-



sadenausgestaltung. Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt daher im Rahmen des Schallschutznachweises auf Baugenehmigungsebene. Der Bebauungsplan setzt auf der planungsrechtlichen Ebene passive Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 (2018) anhand von Lärmpegelbereichen II bis IV fest. Die Maßnahmen sind für Neubaumaßnahmen und Umnutzungen zu berücksichtigen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, bei der Umsetzung des Bebauungsplans im Baugenehmigungsverfahren durch eine abschließende Beurteilung fachgutachterlich darzulegen, dass auch ein geringeres Bau-Schalldämm-Maß ausreicht. Daher wird festgesetzt, dass, wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist als im Bebauungsplan festgesetzt, abweichend von der Festsetzung des Bebauungsplans zu den heranzuziehenden maßgeblichen Außenlärmpegeln (s. o.) die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen  $R'_{w, ges}$  zulässig ist.

Die aufgrund der EnEV erforderlichen doppelschaligen Fenster weisen, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, i. d. R. das gem. DIN 4109 notwendige Bau-Schalldämm-Maß bereits auf, sodass an die bauliche Ausführung keine besonderen Anforderungen gestellt werden müssen. Dies gilt jedoch nur für den geschlossenen Zustand der Fenster. Ist ein Fenster geöffnet, so verliert es die Dämmwirkung. Sollen gem. VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (Tabelle 6: 1987-08) die für allgemeine Wohngebiete angestrebten Innenschallpegel  $L_i$  in Schlafräumen nachts von max. 30 dB(A) erreicht werden, so dürften bei Beurteilungspegeln für die Nacht  $L_{rN}$  von mind. 45 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur ein reduziertes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w, ges}$  gegenüber geschlossenen aufweisen. Zur Gewährleistung der gem. DIN 1946 „Raumluftechnik“ anzustrebenden Belüftung auch bei geschlossenem Fenster ist somit in den betroffenen Bereichen eine entsprechende Ausstattung erforderlich. Daher wird festgesetzt, dass bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher Schlafräume von Wohnungen mit schallgedämpften Lüftungssystemen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, zu versehen sind.

## **9. Festsetzungen nach Landesrecht**

### **9.1. 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 Gesamtbilds der geplanten Bebauung und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzu-

schränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich dieses Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 aufgestellt.

### **9.1.1. 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 dem Anspruch an eine harmonische städtebauliche Raumgestaltung gerecht zu werden und eine einladende Wirkung der Bebauung am Ortseingang entlang der Erkelenzer Straße zu gewährleisten, 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 0,80 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. Die Beschränkung auf 0,8 m erscheint geboten, da sich in Kombination mit der derzeitig vorhandenen Böschung vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Erkelenzer Straße bei einer größeren max. zulässigen Höhe eine erhebliche beengende Wirkung des Straßenraums ergäbe. 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. Dies ist für den Bebauungsplan insofern relevant als sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Straßenkreuzung von Erkelenzer Straße und Ulmenstraße befindet. Somit bezieht sich die Festsetzung zur max. Höhe der Einfriedungen aus Bauprodukten auf beide straßenseitige Grundstücksgrenzen. 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 i. S. d. § 2 Abs. 1 BauO NRW 2018 beziehen. Hecken oder sonstige Anpflanzungen sind davon ausgenommen, da diese dem vorgesehenen grünen Charakter der rückwärtigen Hausgärten nicht entgegenstehen. Vorgaben zu Anpflanzungen, die sich aus anderen Vorschriften, z. B. der ordnungsbehördlichen Verordnung der Gemeinde ergeben können, bleiben von der Regelung unberührt. Bezogen auf Nachbargrenzen 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. Niederschlagswasserbeseitigung**

Laut § 48 LWG besteht für den privaten Grundstückseigentümer eine Abwasserüberlassungspflicht sowohl für Schmutzwasser als auch für Niederschlagswasser.

Das Niederschlagswasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Somit besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers ein Anschluss- und Benutzungszwang. Eine entsprechende Festsetzung wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG im Bebauungsplan getroffen.

## **10. Belange der Umweltschutzgüter**

Aufgrund der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 13a BauGB sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umweltschutzgüter bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umweltschutzgüter werden nachfolgend dargestellt.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung im Ortsteil Niederkrüchten und stellt somit einen Beitrag zur Innenentwicklung in der Gemeinde Niederkrüchten dar. Eine derzeitige Siedlungsfläche wird weiterhin als solche genutzt und nachverdichtet. Vorhandene Infrastrukturen können genutzt werden. Damit kann eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit aufwändiger Neuerrichtung entsprechender Infrastrukturen vermieden werden.

### **10.1. Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit**

Mit dem Bebauungsplan wird eine derzeitige Unterkunft für Flüchtlinge und Asylsuchende als Standort einer festen Unterkunft für Flüchtlinge überplant und somit planungsrechtlich abgesichert. Bestehende Arbeitsstätten werden nicht überplant.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist aufgrund der geplanten Nutzung mit einer begrenzten Zunahme des Verkehrs durch Anlieger und Besucher zu erwarten, mit der eine Zunahme der betriebsbedingten Luftschadstoffemissionen verbunden ist. Von erheblichen Belastungen ist jedoch aufgrund der geringen Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht auszugehen, sodass sich die derzeitige Situation nur geringfügig verändern wird.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten erstellt, in welchem geprüft wurde, inwiefern Schallemissionen der öffentlichen Verkehrswege auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der geplanten Stellplatzanlage auf die vorgesehene Wohnnutzung und darüber hinaus auch auf die Umgebung einwirken. Auf dieser Grundlage wurde ermittelt, welche Schutzmaßnahmen zu treffen sind (s. Kap. 7.2.).

Für den überwiegenden Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt, die über die gem. EnEV ohnehin erreichten hinausgehen. Zur Differenzierung werden im Bebauungsplan auf Grundlage des Schallgutachtens die unterschiedlichen erforderlichen gesamten Bau-Schalldämm-Maße festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Beurteilungspegeln für die Nacht  $L_{rN}$  von mind. 45 dB(A) Räume, die der Schlafnutzung dienen, mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten sind. Damit werden sowohl eine gesunde Nachtruhe als auch eine ausreichende Belüftung sichergestellt.

Eine unerhebliche Vorbelastung mit Schallimmissionen besteht durch eine Tankstelle an der Erkelenzer Straße. Weitere gewerbliche sowie landwirtschaftliche Immissionen aus der Nachbarschaft sind nicht vorhanden. Die Betroffenheit sonstiger Belange des Gesundheitsschutzes ist nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass durch bei der Umsetzung des Bebauungsplans unter Beachtung der o. g. Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse herzustellen sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, werden als nicht erheblich eingestuft.

## **10.2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Bei Bebauungsplänen der Innentwicklung gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Die Eingriffsregelung wird somit gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht angewendet.

Die derzeitigen Freiräume im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen einen Lebensraum für kleine Säugetiere, Reptilien, Vögel, Insekten und Mikroorganismen dar. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans stehen diese Habitate nicht mehr in vollem Umfang zur Verfügung. Jedoch bieten die umliegenden Freiräume in den rückwärtigen Bereichen der Nachbargrundstücke Ausweichmöglichkeiten mit ähnlichen Lebensbedingungen. Gleichzeitig sieht die städtebauliche Planung die Schaffung von Vor- und Hausgartenbereichen vor, sodass für die betroffenen Tiere neue Gelegenheiten zur Ansiedlung geschaffen werden.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich verschiedene Gehölzbestände. Den größten Flächenanteil nimmt niedriger Rasenbewuchs in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ein. Entlang der Erkelenzer Straße verläuft eine Hecke. Zurückgesetzt von der Ulmenstraße befindet sich eine Baumreihe. Einzelne Bäume flankieren die Zufahrt zum Grundstück und das Bestandsgebäude. Die südliche und westliche Grenze werden von dichten Gehölzen bestanden. Weitere Bäume, Sträucher und Gehölze befinden sich vereinzelt im Inneren. Zur Umsetzung des Bebauungsplans müssen voraussichtlich ein Großteil der Bäume gefällt und Hecken und Sträucher entfernt werden. Nach Möglichkeit soll die Vegetation jedoch auch erhalten bleiben. Zudem werden durch die Freiraumgestaltung laut städtebaulicher Planung Anpflanzungen vorgenommen, um Vor- und Hausgärten für die geplante Bebauung anzulegen. Somit ist eine Reduktion des Vegetationsbestands gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten, die jedoch geringer ausfällt als bei einer vergleichbaren Planung im Außenbereich. Insofern rechtfertigt hier das Interesse an einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung des Siedlungsraums hier die nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Grünstrukturen.

Da es sich bei der städtebaulichen Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, sind insbesondere aufgrund der als vor der planerischen Entwicklung erfolgt geltenden Eingriffe in die Natur keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten. Die beschriebenen leichten Beeinträchtigungen sind hinzunehmen, da gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, insbesondere auch zum Schutz derzeitiger Freiräume im Außenbereich und der dortigen Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Sachverhalte wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stufe 1 – Screening erstellt (s. Kap. 7.1.). Demzufolge gibt es keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere ist die gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planungen für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind somit auch nicht hinsichtlich planungsrelevanter Arten zu erwarten. Um das Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände weiter zu minimieren, empfiehlt der Fachgutachter eine biologische Baubegleitung. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **10.3. Fläche**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans bleibt eine derzeitige Siedlungsfläche als solche erhalten und wird in ihrer Nutzung gesichert und weiterentwickelt. Dadurch ist zu erwarten, dass die Konversion von Frei- in Siedlungs- und Verkehrsflächen in geringem Umfang reduziert wird, da die städtebauliche Planung als Maßnahme der Innenentwicklung realisiert werden kann. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind somit als nicht erheblich einzustufen.

### **10.4. Boden**

Durch den Bebauungsplan wird eine gegenüber dem derzeitigen Zustand dichtere Bebauung und somit stärkere Versiegelung des Bodens ermöglicht. Dadurch werden die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Durch die ebenfalls vorgesehene Nutzung einiger Bereiche als Vor- bzw. Hausgarten bleiben jedoch auch Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unversiegelt, sodass die Bodenfunktionen dort aufrechterhalten werden können.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Altlastenkataster des Kreises Viersen erfasst.

Aufgrund der städtebaulichen Planung im Innenbereich wird die Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Böden im Außenbereich vermieden. Für das Schutzgut Boden sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **10.5. Wasser**

Oberflächengewässer sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Dieser liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Derzeit besteht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine bauliche Nutzung mit einem Gebäude, Nebengebäuden und Garagen sowie einem Hof mit Zufahrt. Die übrigen, überwiegenden, Bereiche bilden nördlich und westlich gelegene Freiräume. Insofern ist die Grundwasserneubildung lediglich gering beeinträchtigt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Vergrößerung der Summe der abflusswirksamen Flächen aufgrund der Errichtung eines Ergänzungsneubaus, einer Stellplatzanlage sowie der notwendigen Zuwegungen zu erwarten. Ein Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation ist derzeit vorhanden und weiterhin vorzusehen (s. Kap. 3.3.). Somit erfolgt voraussichtlich eine geringere Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund. Durch die vorgesehene freiräumliche Nutzung in Teilen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann die Grundwasserneubildung mit der Umsetzung des Bebauungsplans jedoch auch erhalten bleiben. Zudem sind aufgrund der kleinen Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft.

### **10.6. Luft**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist aufgrund der gegenüber der derzeitigen Nutzung größeren Nutzfläche eine geringfügige Zunahme betriebsbedingter Emissionen durch die Abluft der Heizungen zu erwarten. Die Einhaltung der aktuellen energetischen und technischen Standards ist für den laut städtebaulicher Planung vorgesehenen Ergänzungsneubau u. a. durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sichergestellt.

Die Erhöhung der Nutzfläche wird voraussichtlich eine leichte Erhöhung der Emissionen durch den PKW-Verkehr bewirken. Eine Vorbelastung besteht durch die angrenzenden Ulmen- und insb. Erkelenzer Straße (L 126). Mit der städtebaulichen Planung im Innenbereich und den damit verbundenen kurzen Wegen zu den Infrastruktureinrichtungen werden zusätzliche Kohlenstoffdioxidemissionen durch den Kfz-Verkehr geringer ausfallen als bei einer Planung im Außenbereich.

Insgesamt sind durch Heizung und Verkehr leichte Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft zu erwarten. Diese sind jedoch aufgrund der Vorbelastung sowie aufgrund der Lage im Innenbereich als nicht erheblich einzustufen.

### **10.7. Klima**

Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfs eines Gebäudes sowie

die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen.

In der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben. Die EnEV 2009 hatte die energetischen Anforderungen für Neubauten im Vergleich zur vorhergehenden EnEV 2007 bereits um 30 % verschärft. Die EnEV 2014 schreibt die EnEV 2009 fort und erhöht die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden um durchschnittlich 20 %.

Insofern kann für die Umsetzung der vorliegenden Planung bei dem laut städtebaulicher Planung vorgesehenen Ergänzungsneubau mit einer Energieeffizienz gerechnet werden, die den hohen gesetzlichen Anforderungen zur Reduzierung des Kohlenstoffdioxidausstoßes unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebots Rechnung trägt. Weiterhin enthält das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) Verpflichtungen zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Durch die Entfernung eines Teils des Vegetationsbestands sowie die zusätzliche Versiegelung des Bodens im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt es voraussichtlich zu einer leicht verstärkten lokalen Aufheizung der dortigen Bereiche. Diese beschränkt sich jedoch auf die Flächen, die gegenüber dem derzeitigen Zustand zusätzlich baulich genutzt werden sollen. Zudem sind die übrigen Bereiche zur Nutzung als Freiräume vorgesehen, sodass die Aufheizung lokal begrenzt und auf ein geringfügiges Ausmaß beschränkt wird.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich insgesamt lediglich kleinräumige klimatische Auswirkungen. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima zu erwarten.

#### **10.8. Landschaft**

Die bestehenden Freiräume im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen teilweise erhalten bleiben bzw. neue Vor- und Hausgärten angelegt werden. Insgesamt ist dabei ein leichter Rückgang des Freiraums zu erwarten. Da sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, sind keine Auswirkungen auf die Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft im Außenbereich zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind folglich als nicht erheblich einzustufen.

#### **10.9. Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird das Ortsbild des Ortsteils Niederkrüchten geringfügig verändert. Ein Ergänzungsneubau soll laut städtebaulicher Planung auf einem derzeit im rückwärtigen Bereich durch eine Baulücke geprägten Grundstück errichtet werden. Damit erfolgt eine optische Vervollständigung des Straßenzugs insbesondere zur Ulmenstraße, von der aus der dieser Bereich einsehbar ist. Schützenswerten Kultur- und Sachgüter im räumlichen Geltungs-

bereich des Bebauungsplans sind nicht bekannt. Erhebliche Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind somit nicht zu erwarten.

#### **10.10. Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen**

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

Für die geplanten Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Fall von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Bereich erhöhtem Risiko für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdrutschen und Lawinen, Flugzeugabstürzen oder anderen katastrophentypischen Freisetzungen von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Die städtebauliche Planung weist keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter auf.

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

### **11. Hinweise**

#### **11.1. Erdbebenzone**

Laut Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.



## 11.2. Artenschutz

Während der Baufeldräumung (Beseitigung baulicher Anlagen und von Bäumen) ist eine biologische Baubegleitung hinzuzuziehen. Zudem darf die Baufeldräumung gem. § 39 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres oder in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Viersen erfolgen.

Falls die biologische Baubegleitung ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen feststellt, hat sie mögliche Maßnahmen zur Umsiedlung der betroffenen Art zu prüfen und festzulegen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Essen, den 14.06.2019