



## 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 .....	7
3.5. Immissionen .....	7
3.6. Topografische Verhältnisse .....	7
3.7. Bergbau.....	7
3.8. Wasserschutzzonen .....	8
3.9. Hochwasserschutz.....	8
3.10. Erdbeben.....	9
<b>4. Übergeordnete Planungen/Vorhandenes Planungsrecht</b> .....	<b>9</b>
4.1. Regionalplan .....	9
4.2. Flächennutzungsplan .....	9
4.3. Bebauungspläne .....	10
4.4. Gestaltungssatzungen.....	10
<b>5. Verfahren</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>7. Auswirkungen der Planung/Gutachten</b> .....	<b>12</b>
7.1. Umweltbelange .....	13
7.2. Grenzüberschreitende Auswirkungen.....	13
<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.....	16
8.4. Stellplätze und Garagen .....	17
8.5. Verkehrsflächen .....	17
8.6. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	18
<b>9. Festsetzungen nach Landesrecht</b> .....	<b>18</b>
9.1. Niederschlagswasserbeseitigung.....	18
<b>10. Hinweise</b> .....	<b>18</b>
10.1. Außerkrafttreten von Vorschriften .....	18
10.2. Erdbebenzonen.....	19
10.3. Artenschutz .....	19
10.4. Grundwasser.....	19
<b>11. Belange der Umweltschutzgüter</b> .....	<b>19</b>
11.1. Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	20
11.2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	20

11.3.	Fläche .....	21
11.4.	Boden .....	21
11.5.	Wasser .....	22
11.6.	Luft .....	22
11.7.	Klima .....	23
11.8.	Landschaft .....	23
11.9.	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	23
11.10.	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen .....	24

## 1. Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung

In zentraler Lage im Ortsteil Niederkrüchten an der Rathausstraße auf Höhe des Zugangs zur Grünanlage Lindbruch liegen zwei derzeit baulich nicht genutzte Grundstücke. Ein vormals dort vorhandenes Einfamilienhaus wurde in den letzten Monaten abgebrochen.

Mit der nunmehr vorhandenen ausgedehnten bebaubaren Freifläche der Baulücke bietet sich ein erhebliches Potenzial zur Nachverdichtung. Eine ergänzende Wohnbebauung mit bedarfsgerechten Wohnformen entlang der Rathausstraße in der durch Einzelhäuser geprägten Umgebung 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 bzw. -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 verfügt trotz seiner guten Infrastrukturausstattung und Anbindung bislang nur über wenige Wohnangebote für ältere Menschen.

Dem Ziel entsprechend, Innenentwicklung vor Außenentwicklung zum schonenden Umgang mit der Ressource Fläche und vor dem Hintergrund der schwieriger werdenden Aktivierung von möglichem Bauland zu betreiben, 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 Änderung des Bebauungsplans ist in diesem Kontext eine idealtypische Maßnahme der Generierung notwendiger Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan soll grundsätzlich als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Jedoch liegen bereits Planungen des Grundstückseigentümers vor. In einem Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens haben sich die Grundstückseigentümer mit einem baulichen Konzept an die Gemeinde gewandt, um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu beantragen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die jedoch nie umgesetzt wurde, im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ erschwert. Diese festgesetzte Verkehrsfläche verläuft mitten durch das Grundstück, wodurch eine zusammenhängende Gesamtbebauung nicht möglich ist. Auf beiden Grundstücken plant der private Eigentümer die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses als Doppelhaus mit Geschosswohnungsbau mittels modularer Holzbauteile.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens eine überbaubare Grundstücksfläche fest, die die angestrebte bauliche Nutzung nicht zulässt. Somit ist zur Realisierung eine Änderung dieses Plans erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans lassen sich die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung prüfen und berücksichtigen und die Lage der Baukörper und deren Verdichtung steuern.

Weiterhin ist die Sicherung der bestehenden Rathausstraße als Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Hier ist ein Umbau innerhalb des bestehenden Querschnitts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit vorgesehen.

Darüber hinaus werden angrenzende Bereiche des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden klarstellend in den Geltungsbereich einbezogen, soweit dies zur Eindeutigkeit der Festsetzungen im Änderungsplan geboten ist.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ ermöglicht die planungsrechtliche Umsetzung des Konzepts. Sie leistet somit einen Beitrag zur Innenentwicklung des Ortsteils Niederkrüchten durch die Errichtung einer Wohnbebauung in integrierter Lage.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Niederkrüchten südlich der Rathausstraße, in ca. 100 m Entfernung zum östlich gelegenen Ortskern. Er wird von Einzelhäusern entlang der Rathaus- bzw. der Dr.-Bäumker-Straße bestanden. Zusätzlich umfasst er Flächen der Rathausstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Straßenseite der Rathausstraße,
- im Osten durch die seitlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung und die Dr.-Bäumker-Straße,
- im Süden durch die seitlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung zwischen der Dr.-Bäumker-Straße und der Gartenstraße und
- im Westen durch die westliche Straßenseite der Garten- beziehungsweise Rathausstraße

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 0,4 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

## **3. Örtliche Verhältnisse**

### **3.1. Städtebauliche Situation**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch Wohnbebauung entlang von Wohnstraßen sowie teilweise offene, teilweise dicht mit Vegetation bestandene Hausgärten geprägt. Direkt an der Rathausstraße befindet sich im Norden ein traufständiges eingeschossiges Einzelhaus mit rückwärtigem Anbau und seitlicher Garage. Im Süden liegt ein von der Dr.-Bäumker-Straße auf Höhe

einer Kurve zurückgesetztes Einzelhaus mit grenzständiger Garage. Ein weiteres Einzelhaus befindet sich im Westen an der Kreuzung von Rathaus- beziehungsweise Gartenstraße und Schleeker Weg. Die Wohnbebauung wird mit Ausnahme des Einzelhauses im Süden, das die Zufahrt und den Gebäudezugang von der Dr.-Bäumker-Straße aufweist, über die Rathausstraße erschlossen. Ein zentral gelegenes Grundstück ist unbebaut und weist größtenteils verwilderten Rasenbewuchs mit vereinzelt Gehölzen auf. An den seitlichen Grundstücksgrenzen stehen Sträucher und Gehölze als Einfassung.

Die Umgebung ist durch aufgelockerte Wohnsiedlungsbereiche mit einem hohen Anteil an Doppelhäusern geprägt. Nördlich der gegenüberliegenden Bebauung entlang der Rathausstraße erstreckt sich die Grünanlage Lindbruch. Sie weitet sich nördlich des Einzelhauses im Norden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf und bildet einen breiten Zugangsbereich an der Rathausstraße. Ca. 200 m westlich endet der Ortsteil und es schließen sich Ackerbauflächen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie dazwischen die Bundesstraße B 221 als Zäsur an. In Richtung des Ortskerns Niederkrüchtens folgt nach Osten eine dichtere Einzelhausbebauung, in Teilen Geschosswohnungsbau, das Gebäude eines Geldinstituts und ehemalige Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe.

### **3.2. Verkehr**

Die Wohnbebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entlang der nördlichen und westlichen Grenze an die Rathaus- beziehungsweise Gartenstraße und an der südlichen Grenze an die Dr.-Bäumker-Straße angebunden, die nach Süden auf den Oberkrüchtener Weg führen. Über diesen besteht nach Osten ein Anschluss an den Ortskern und nach Süden über die Straße An Felderhausen ein Anschluss an die Bundesstraße B 221 und das überörtliche Erschließungsnetz. Der ruhende Verkehr wird derzeit auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

### **3.3. Technische Infrastruktur**

Über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Garten- bzw. Rathausstraße erfolgt die Entwässerung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Da keine erstmalige Bebauung bzw. kein erstmaliger Anschluss an die Kanalisation erfolgt, ist der Tatbestand des § 44 Abs. 1 LWG NRW (Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – Landeswassergesetz) nicht erfüllt, d. h. eine ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 55 Abs. 2 WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz) ist nicht vorgeschrieben. Es besteht vielmehr gem. § 48 LWG NRW eine Abwasserüberlassungspflicht für den privaten Grundstückseigentümer 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 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zwischen Dr.-Bäumker- und Gartenstraße verläuft in Ost-West-Richtung durch die bestehenden Wohnbaugrundstücke hindurch ein Verbindungsstrang der

Mischwasserkanalisation. Die Trasse wird im Bebauungsplan zur Vorbereitung der dinglichen Sicherung inkl. eines Schutzstreifens festgesetzt.

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen weiträumige Freiflächen. Dort besteht im Inneren eine brachliegende Fläche, auf der vormals ein Einfamilienhaus stand. 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 ein. Diese sind aus dem reinen Wohnanliegerverkehr induziert. Anforderungen zur Erstellung eines Verkehrslärmgutachtens sind nicht erkennbar.

Gewerbliche Emissionen aus der Nachbarschaft liegen nicht vor.

### **3.6. Topografische Verhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans steigt von der Rathausstraße nach Süden leicht an, wobei im Zentrum eine steilere Böschung einen Geländeanstieg um ca. 2–3 m zur Dr.-Bäumker-Straße ausgleicht, auf die der südliche Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans eben hin führt. Entlang der Rathausstraße von Osten nach Westen besteht ebenfalls ein Geländeanstieg. Im Norden, Süden und Westen stehen einzelne Gebäude, dazwischen erstrecken sich ausgedehnte Freiflächen mit teilweise dichtem Vegetationsbestand.

### **3.7. Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Brachter Wald sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld Birth 1. Eigentümerin des Bergwerksfelds Brachter Wald ist der Niederländische Staat, vertreten durch Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, Bezuidenhoutseweg 73 in 2594 AC Den Haag, Niederlande. Eigentümerin des Bergwerksfelds Birth 1 ist die RV Rheinbraun Handel- und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 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.

Laut Bezirksregierung Arnsberg ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus beding-

ten Grundwasserabsenkungen betroffen. Hierzu wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

### **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. Es sind jedoch derartige Festsetzungen beabsichtigt, sodass an dieser Stelle darauf hingewiesen wird. Von der möglichen Festsetzung eines Wasserschutzgebiets wird nach derzeitigen Erkenntnissen der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst.

### **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 jeweiligen Gebiete, die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasser ( $HO_{\text{extrem}}$ ) 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.

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

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

### **4.1. Regionalplan**

Der rechtskräftige Regionalplan (Regionalplan Düsseldorf – RPD) stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Damit überlagert sich eine Fläche für den Grundwasser- und Gewässerschutz. Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich damit aus dem Regionalplan ableiten.

### **4.2. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkrüchten aus dem Jahr 1981 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Wohnbaufläche dar. Im Südosten besteht eine Darstellung als Straßenverkehrsfläche, die einen nach Norden abzweigenden Weg bis zum nördlich an-

grenzenden Wohngrundstück an der Rathausstraße umfasst. Im Norden und Westen ist die Fläche der Garten- bzw. Rathausstraße in ihrem derzeitigen Ausbauzustand ebenfalls als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan lässt sich daher aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

#### **4.3. Bebauungspläne**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im Geltungsbereich des seit dem Jahr 1996 rechtskräftigen Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ sowie seiner 1. Änderung aus dem Jahr 1998. Dieser setzt den einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans an den Straßen Dr.-Bäumker-Straße und Oberkrüchtener Weg als reines Wohngebiet fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird als flächenhafte Ausweisung mit Abstand zur Baugebietsgrenze durch Baugrenzen festgesetzt. Der nördliche und östliche Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der Rathausstraße und der Mittelstraße ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen als Baufenster festgesetzt und orientiert sich an der Bestandsbebauung. Zwischen dem reinem und dem allgemeinem Wohngebiet ist eine Straßenverkehrsfläche bzw., südlich des allgemeinen Wohngebiets, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ zwischen Rathaus- und Dr.-Bäumker-Straße festgesetzt. Eine weitere Straßenverkehrsfläche ist zwischen reinem Wohngebiet und nördlicher Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Die Ziele der Planung mit der vorgesehenen Errichtung von zwei Neubauten (s. Kap. 1.) lassen sich aufgrund der Lage der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Festsetzung einer zwischen den Baugebieten liegenden Straßenverkehrsfläche nicht realisieren. Folglich ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ treten für ihren Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans außer Kraft. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

#### **4.4. Gestaltungssatzungen**

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt im räumlichen Geltungsbereich der seit dem Jahr 1997 rechtskräftigen Gestaltungssatzung Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“. Darin werden Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe sowie Dachform- und Neigung getroffen.

Die Festsetzung der Firsthöhe von 9,75 m als Höchstmaß wird als planungsrechtliche Festsetzung in die Änderung des Bebauungsplans übernommen. Dagegen werden die Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu maximalen Wandhöhen von 3,75 m und geneigten Dächern mit einer Mindestneigung von 35° nicht aufgegriffen. Diese Gestaltungsvorschriften entsprechen den damaligen Bebauungstrends, die sich in verschiedenen älteren Bebauungsplänen in der Gemeinde Niederkrüchten wiederfinden. Bereits seit einigen Jahren werden diese einschränkende Festsetzungen in der Gemeinde Niederkrüchten nicht mehr vorgenommen. In der Zwischenzeit sind Wohnhäuser mit Pult- oder Flachdach zum Stan-

dard geworden. Diesen aktuellen Bauformen und der geänderten planerischen Ausrichtung soll auch in der Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen werden. Eine variantenreichere, weniger uniforme Bebauung innerhalb der Ortslagen wird unterstützt. Zudem befindet sich der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans am äußeren Rand des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Eine diversere Bebauung schließt sich bereits heute auf beiden Seiten entlang der Rathausstraße an. Aus gleichem Anlass wurde die Gestaltungssatzung Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ bereits im räumlichen Geltungsbereich der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ aufgehoben.

## **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 dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung innerhalb der Ortslage von Niederkrüchten ermöglicht. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 ca. 3.500 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 damit unter der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann somit abgesehen werden. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung ist entbehrlich. Die ökologische Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung.

## **6. Städtebauliche Planung**

Die städtebauliche Planung der Antragsteller sieht die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses als Doppelhaus im Geschosswohnungsbau für rund 12–16

Wohneinheiten mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Keller und Staffelgeschoss mit Flachdach vor. Die Ausführung ist in modularer Holzbauart vorgesehen.

Hinsichtlich der vorgesehenen Wohnungsgrundrisse ist eine hohe Flexibilität vorgesehen, sodass die Schaffung von Wohnungen für Alleinstehende oder Paare sowie Gemeinschaftsräumen nachfragegerecht kombiniert werden kann. In den Dachgeschossen ist die Errichtung jeweils einer Wohnung pro Gebäude geplant. Die Gebäude sollen zurückgesetzt entlang der Rathausstraße sowie mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken angeordnet werden. Das westliche Gebäude ist mit einem leichten Versatz nach Süden gegenüber dem östlichen geplant, sodass die Bebauung der Verlauf der Rathausstraße aufnehmen soll.

Für die übrige Bestandsbebauung ist der Erhalt als Wohnnutzung mit Abstand zur Straße und zur seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Die Erschließung ist vorwiegend über die Rathausstraße vorgesehen. Hier soll ein Umbau innerhalb des bestehenden Querschnitts zur Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger erfolgen. Die Bestandsbebauung im Süden des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird demgegenüber durch die Dr.-Bäumker-Straße erschlossen. Für den ruhenden Verkehr der geplanten Neubebauung ist unter Ausnutzung der ansteigenden Topografie die Errichtung von Kellergaragen mit vorgelagerten Stellplätzen in den Einfahrten vorgesehen. Im sonstigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der ruhende Verkehr im Bestand ebenfalls auf Stellplätzen und in Garagen untergebracht werden.

Auf den straßenabgewandten Seiten der Bebauung ist vorgesehen, Gartenbereiche freizuhalten. So soll der durchgrünte Charakter des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans am Übergang zur Grünanlage Lindbruch bestehen bleiben.

## **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.). Das folgende Fachgutachten wird anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet:

### **7.1. Umweltbelange**

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Sachverhalte wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stufe 1 – Screening erstellt (Abriss von Gebäuden und 5. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 "Oberkrüchtener Weg" für eine Neubebauung an der Rathausstraße 19 in Niederkrüchten: Kurzbericht Artenschutz und Fotodokumentation, Dipl.-Biol. Michael Straube, Wegberg, 15.10.2018). In diesem Gutachten wurde untersucht, ob von dem geplanten Vorhaben planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

Zur Überprüfung auf planungsrelevante und geschützte Arten fand eine Begehung des Grundstücks, statt.

Im @LINFOS und beim Kreis Viersen liegen nur einzelne Hinweise auf planungsrelevante Arten auf oder im Umfeld des Grundstücks vor. Am nördlich benachbarten Weiher jagen Zwerg- und Wasserfledermäuse. Ca. 700 m südöstlich wurde von einer Katze ein Braunes Langohr gefangen. Nach dem FIS (Anh. 2) sind lokal mehrere planungsrelevante Arten, die an Gebäuden leben, bekannt. V. a. Zwergfledermaus, Braunes Langohr und Breitflügelfledermaus leben in der Region oft an und in Häusern.

Lebensstätten planungsrelevanter Arten wurden nicht festgestellt. Fledermausquartiere sind unwahrscheinlich, Einzelvorkommen jedoch möglich. Bruten häufiger Vogelarten sind dagegen möglich und teilweise wahrscheinlich.

Eine Betroffenheit europäisch geschützter Fledermausarten oder kleiner Singvögel ist nie vollständig auszuschließen, da es sich um kleine, unauffällige Tiere handelt. Um eine Betroffenheit sicher zu vermeiden, müssen folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden, zu denen ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde:

Aufgrund der meist geringen Kenntnisse über Fledermäuse ist die Information der ausführenden Firmen, aller beteiligten Arbeiter und des Auftraggebers über Fledermäuse und die gesetzliche Notwendigkeit ihres Schutzes geboten.

Bei der Beleuchtung der Baustelle sollte – v. a. im Sommerhalbjahr – auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v. a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V. a. eine weit in Richtung Teiche, Bach und Gehölze reichende horizontale Beleuchtung muss vermieden werden, auch beim Bau und nach dem Bezug des/der Gebäude.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgeschrieben, da keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten festgestellt wurden. Es wird aber angeregt, an den Neubauten Hohlräume für nicht planungsrelevante Vogelarten (Halb-/Höhlenbrüter) und Spalten bewohnende Fledermausarten zu schaffen.

### **7.2. Grenzüberschreitende Auswirkungen**

Die Planung ist auf die kleinräumige bauliche Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Niederkrüchten ausgerichtet. 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**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ sowie seiner 1. Änderung werden, soweit möglich und sinnvoll, in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Damit werden nur die erforderlichen Anpassungen aufgrund der aktuellen städtebaulichen Planung für die Neubebauung vorgenommen und die Festsetzungen ansonsten beibehalten.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit lässt sich die geplante bauliche Nutzung laut städtebaulicher Planung entsprechend realisieren. Die Festsetzung entspricht auch den derzeitigen Festsetzungen im Bereich der östlichen Rathausstraße in der Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Somit wird eine Einfügung der zulässigen baulichen Nutzung in den Ortsteil Niederkrüchten gewährleistet, der sich am Übergang zur Grünanlage Lindbruch als Wohnstandort darstellt.

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

Als Maß der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche sowie zur Zahl der Vollgeschosse 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 die allgemeinen Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Es wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 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 die allgemeinen Wohngebiete 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.

Es wird für ds allgemeine Wohngebiete eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 9,75 m, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem obersten Dachabschluss, festgesetzt. Die maximale Höhe des Erdgeschossroh-

fußbodens wird auf 2,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt ist dabei die gemittelte Höhe der Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie maßgeblich. Bei an mehreren Straßen angrenzenden Grundstücken wird die Straße zugrunde gelegt, von der aus die Haupteinschließung des Gebäudes erfolgt. Die topografisch aufgemessenen Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe als Höchstmaß nimmt die Firsthöhe der bisherigen Gestaltungssatzung Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ auf. Dadurch erfolgt eine Beschränkung auf die Gebäudehöhe, die auch den umgebenden Grundstücken westlich und südlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist. Die östlich angrenzende Bebauung entlang der Rathausstraße wird durch den räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, ebenso wie das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Flurstück 86, bereits heute nicht erfasst. Die Gestaltungssatzung sollte lediglich für den seinerzeitigen „Neubaubereich“ des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ erlassen werden, der sich im Wesentlichen auf die Fassung der 1. Änderung sowie die Flurstücke 87 und 541 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bezog. Für die übrigen im Wesentlichen bereits bebauten Bereiche sollten weitergehende Einschränkungen nicht vorgenommen werden. Insofern liegen für den Straßenzug der östlichen Rathausstraße derzeit keine Höhenbeschränkungen vor. Daher wird durch die Höhenbegrenzung ein harmonisches, der Umgebungsbebauung ebenfalls mögliches Erscheinungsbild, gefördert. Gleichzeitig ist innerhalb dieser Höhenfestsetzung eine individuelle Bebauung, z. B. mit unterschiedlichen Dachformen möglich. Mit dem oberen und unteren Bezugspunkt ist die Festsetzung zur Gebäudehöhe hinreichend bestimmt.

Durch die Festsetzung der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens als Höchstmaß mit dem festgesetzten Wert von 2,50 m lassen sich für den Neubaubereich im hängigen Gelände die laut städtebaulicher Planung auf dem Neubaugrundstück vorgesehenen Kellergaragen mit vorgelagerten Stellplätzen (s. Kap. 6.) errichten. Eine geringere Höhe des Erdgeschossrohfußbodens würde zu einer nicht realisierbaren Neigung der Zufahrten zu den geplanten Kellergaragen führen. Dies ist einerseits in der Topografie der Rathausstraße begründet. Diese steigt vom Zugang zur Grünanlage Lindbruch zur Straßenkreuzung mit Gartenstraße und Schlecker Weg deutlich an, sodass eine erhebliche Vertikale zu überwinden ist. Andererseits ließen sich die Gebäude auch nicht in größerem Abstand zur Rathausstraße errichten, um die horizontale Länge der Zufahrten zu vergrößern. Hiermit würden die rückwärtigen, als Hausgärten nutzbaren Grundstücksbereiche verkleinert und durch das Heranrücken eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange möglich. Insofern ist hier ein Gebäudesockel von 2,50 m über Straßenniveau notwendig zur Realisierung der städtebaulichen Planung. Diese Thematik ist grundsätzlich auf die bestehende westlich benachbarte Grundstückssituation übertragbar.

Durch die Festsetzung der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens in Verbindung mit der Festsetzung der Gebäudehöhe (s. o.) ergibt sich ein zulässiger oberster

Dachabschluss in Höhe von 12,25 m über Straßenniveau der Rathausstraße. Damit würden die bestehenden bzw. genehmigten Gebäude entlang der Rathausstraße um ca. 2,0 m, also in vertretbarem Ausmaß, überragt. Hierbei ist auch die Topografie mit dem nach Süden sowie nach Südwesten ansteigenden Gelände und den darauf vorhandenen Gebäuden zu berücksichtigen (s. Kap. 3.6.). Zugleich lässt sich mit der Errichtung eines modernen Neubaus gegenüber dem Zugang zur Grünanlage Lindbruch ein städtebaulicher Akzent setzen. Der Öffnung zum Freiraum auf der Nordseite der Rathausstraße wird somit eine klar definierte Bauflucht auf der Südseite gegenübergestellt.

Insbesondere kann mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung ein Beitrag zur Deckung des erheblichen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde geleistet werden, insbesondere auch mit kleinen, barrierefreien bzw. -armen Wohneinheiten. Gleichzeitig wird mit der Zulässigkeit einer angemessenen Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Innenbereich die Notwendigkeit einer Konversion von Frei- in Siedlungs- und Verkehrsflächen reduziert. Insofern trägt die Festsetzung auch der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Im Bereich an der Dr.-Bäumker-Straße im WA 2, wo keine topografischen Besonderheiten bestehen, wird die Gebäudehöhe über die gleiche Höhenfestsetzung von 9,75 m bestimmt, allerdings bezogen auf die fertig ausgebaute Br. Bäumker-Straße. Regelungen zur Sockelhöhe sind hier entbehrlich.

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

Die Bauweise wird für die allgemeinen Wohngebiete dahingehend festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht der üblichen dörflichen Struktur des Ortsteils Niederkrüchten und orientiert sich am Bestand in der Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auch wird damit die Festsetzung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ übernommen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 lässt sich damit entsprechend der städtebaulichen Planung die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses umsetzen. Durch die festgesetzte Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern soll eine aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsstruktur am Übergang zur Grünanlage Lindbruch erreicht und gesichert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sichern eine geordnete Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Konzepts, lassen jedoch gleichzeitig hinreichend Spielraum für die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken. Die vordere Baugrenze verläuft in einem Abstand von 4 m bzw. 3 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche und ermöglicht so die Ausgestaltung eines Vorgartenbereichs. Mit einer Tiefe von 17 m bzw. 16 m geben die Baugrenzen genügend Spielraum für die Sicherung der Bestandsbebauung bzw. Errichtung der geplanten Bebauung, tragen jedoch gleichzeitig dafür Sorge, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Bebauung freigehalten werden. An der nordöstlichen und südwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans schließen die Baugrenzen im WA 1 an die im derzeit



rechtskräftigen Bebauungsplan Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ an. Entlang der Rathausstraße ergibt sich so ein durchgängiges Baufenster, dass eine straßenständige Bebauung ermöglicht. Das Baufenster entlang der Dr.-Bäumker-Straße im WA 2 wird im vorliegenden Bebauungsplan nun nicht mehr mit dem entlang der Rathausstraße verbunden. Es verläuft mit einem nachbarschützenden bzw. einen Vorgartenbereich ausbildenden Abstand von 3,0 m zur nördlichen, östlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 599. So wird auf die laut städtebaulicher Planung vorgesehene Anordnung der Neubebauung in der Flucht entlang der Rathausstraße hingewirkt.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche bleiben damit frei und ruhige, durchgrünte Hausgärten können entstehen. Dadurch wird die zulässige bauliche Nutzung des betroffenen Grundstücks gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nie-23 zwar eingeschränkt. Jedoch überwiegt hier das Interesse der Allgemeinheit an der Wahrung der Fluchtlinie für die Bebauung entlang der Südseite der Garten- bzw. Rathausstraße. Hinzu kommt das Interesse der Nachbarn an einem rückwärtigen Grundstücksbereich ohne bauliche Nutzungen mit ihrem Störungspotenzial. Zudem verbleibt ein großer Anteil der Grundstücksfläche entlang der Rathausstraße als überbaubare Grundstücksfläche, sodass hierdurch kein Härtefall entsteht. Da im Osten des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ursprünglich eine Fußwegeverbindung zwischen Rathaus- und Dr.-Bäumker-Straße vorgesehen war, wäre eine Bebauung zur Einrahmung dieses öffentlichen Raums städtebaulich sinnvoll gewesen. Eine solche Wegeverbindung wurde jedoch nicht realisiert. Mit dem Ausbau der Garten- bzw. Rathausstraße inklusive Ergänzung eines separaten Gehwegs entfällt die verkehrliche Notwendigkeit für die Erreichbarkeit der Grünanlage Lindbruch. Somit besteht die Gelegenheit, einen vom Straßenverkehr abgeschiedenen rückwärtigen Grundstücksbereich im Sinne der städtebaulichen Ordnung als Hausgarten vorzuhalten.

#### **8.4. Stellplätze und Garagen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. Ebenso wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den Nachbargrenzen zulässig sind, soweit die der Straße abgewandten Baugrenzen um nicht mehr als 5,0 m überschritten werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Stellplätze auch zwischen der der Straße zugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden können. Damit wird den Grundstückseigentümern Flexibilität bei der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in dem überwiegenden hängigen Gelände gewährt.

#### **8.5. Verkehrsflächen**

Die der Erschließung des nördlichen Teils des festgesetzten Baugebiets dienende Rathausstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird die derzeit nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindliche Straße in ihrem Bestand gesichert. Innerhalb des bestehenden Quer-

schnitts wird hier durch die Gemeinde Niederkrüchten ein Umbau geplant (s. Kap. 6.). Dieser soll zwischen der Straßenkreuzung Rathausstraße/Gartenstraße/Schleeker Weg und dem Zugang zur Grünanlage Lindbruch von der Rathausstraße erfolgen. Er soll insbesondere der Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger dienen.

Die der Erschließung des südöstlichen Teils des festgesetzten Baugebiets WA 2 dienende Dr.-Bäumker-Straße ist bereits in der derzeit rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und die Straße in ihrem derzeitigen Ausbauzustand gesichert. Somit ergibt sich hierfür kein anderer Regelungsbedarf.

### **8.6. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**

An der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im WA 2 eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche festgesetzt. Die Festsetzung wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ übernommen. Sie dient der Sicherung eines bestehenden Mischwasserkanals der Gemeinde Niederkrüchten. Dieser verläuft zwischen den Kontrollschächten Nr. 110002 in der Garten- und Nr. 110003 in der Dr.-Bäumker-Straße. Der Verlauf der Rohrachse innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde als sonstige zeichnerische Plandarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen. Beidseitig davon gewährt die Festsetzung einen jeweils 2,5 m breiten Schutzstreifen.

## **9. Festsetzungen nach Landesrecht**

### **9.1. Niederschlagswasserbeseitigung**

Laut § 48 LWG NRW 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 NRW im Bebauungsplan getroffen.

## **10. Hinweise**

### **10.1. Außerkrafttreten von Vorschriften**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“. Mit dem Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ verlieren diese ihre Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ vom 09.07.1997 werden für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ aufgehoben.

Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

### **10.2. Erdbebenzonen**

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 Bebauungsplanes 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.

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

Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

### **10.3. Artenschutz**

Bei der Beleuchtung der Baustelle sollte – v. a. im Sommerhalbjahr – auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v. a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V. a. eine weit in Richtung Teiche, Bach und Gehölze reichende horizontale Beleuchtung muss vermieden werden, auch beim Bau und nach dem Bezug des/der Gebäude.

Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

### **10.4. Grundwasser**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen. Im Zuge dessen kann es zu Beeinflussungen des Grundwasserstandes und hierdurch bedingte Bodenbewegungen kommen.

Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## **11. 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.

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

Mit dem Bebauungsplan werden zwei derzeit baulich unternutzte Grundstücke als Standort für ein Mehrgenerationenhaus als Doppelhaus mit Geschosswohnungsbau überplant. Damit wird die Fläche weiterhin als Wohnstandort genutzt.

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 Lärm- und Luftschadstoffemissionen verbunden ist. Von erheblichen Belastungen ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Entwicklungsbereichs nicht auszugehen, sodass sich die bestehende Situation nur geringfügig verändern wird.

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Immissionen aus der Nachbarschaft sind nicht bekannt. Die Betroffenheit sonstiger Belange des Gesundheitsschutzes ist nicht zu erwarten.

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

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

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung 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 im Bereich der geplanten Bebauung nicht mehr zur Verfügung. Jedoch bieten die umliegenden Freiräume in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Nachbargrundstücke Ausweichmöglichkeiten mit ähnlichen Lebensbedingungen. Gleichzeitig sieht die städtebauliche Planung die Schaffung von Vor- und Haus-

gartenbereichen vor, sodass für die betroffenen Tiere Flächen zur Ansiedlung wieder hergestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans weist derzeit einen angesichts der Lage im Innenbereich relativ hohen Pflanzenbestand auf. Im Inneren liegt ein verwilderter Gartenbereich mit Rasendecke, an den Rändern wachsen teilweise dicht Bäume, Sträucher und Gehölze. Zur Umsetzung des Bebauungsplans müssen einzelne Bäume gefällt und Sträucher und Gehölze entfernt werden. Nach Möglichkeit soll die Vegetation jedoch auch erhalten bleiben. Zudem werden durch die Freiraumgestaltung laut städtebaulicher Planung Anpflanzungen vorgenommen, aufgrund derer zu erwarten ist, dass das Grünvolumen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sich insgesamt nur unwesentlich reduziert.

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.). Darin wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung planungsrelevanter und geschützter Tier- und Pflanzenarten durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten ist. Um Beeinträchtigungen auszuschließen, sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **11.3. Fläche**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans bleibt eine derzeitige Siedlungsfläche als solche erhalten. Die vormalige bzw. bereits vorgesehene Wohnnutzung wird reaktiviert bzw. aufgenommen. 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.

### **11.4. 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 derzeitigem Kenntnisstand ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Altlastenkataster des Kreises Viersen erfasst.

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

#### **11.5. Wasser**

Oberflächengewässer sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Der Lütterbach, ein linksseitiger Zufluss der Schwalm, verläuft in ca. 50 m Entfernung nördlich, wo er in der Grünanlage Lindbruch den Lindbruchweiher speist und durchfließt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Die Grundwasserneubildung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit aufgrund der baulichen Unternutzung mit wenigen abflusswirksamen Flächen kaum gestört. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist daher eine geringfügige Beeinträchtigung zu erwarten. Ein größerer Anteil der Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird von Dach- sowie befestigten Verkehrsflächen bedeckt sein. Aufgrund des vorgesehenen Anschlusses an die bestehende Mischwasserkanalisation (s. Kap. 3.3.) wird das darauf fallende Niederschlagswasser nicht mehr in den Untergrund versickern. Durch die freiräumliche Nutzung in den übrigen Bereichen kann die Grundwasserneubildung jedoch teilweise erhalten bleiben. Zudem sind aufgrund der kleinen Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft.

#### **11.6. 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 die laut städtebaulicher Planung vorgesehenen Neubauten 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 angrenzende Garten- bzw. Rathausstraße. 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.

### **11.7. 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 des Bebauungsplans bei dem laut städtebaulicher Planung als Neubau vorgesehenen Doppelhaus 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.

### **11.8. Landschaft**

Die bestehenden Freiräume im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen teilweise erhalten bleiben bzw. neue Vor- und Hausgärten angelegt werden. 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 somit als nicht erheblich einzustufen.

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

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird das Ortsbild des Ortsteils Niederkrüchten geringfügig verändert. Laut städtebaulicher Planung ist der Neubau eines Doppelhauses auf zwei derzeit baulich unternutzten Grundstücken vorgese-

hen. Somit erfolgt eine Ergänzung der Bebauung entlang der Fluchtlinie der Südseite der Garten bzw. Rathausstraße. Schützenswerten Kultur- und Sachgüter im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht bekannt. Erhebliche Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplans auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind somit nicht zu erwarten.

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

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

Für die geplanten Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Fall von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Bereich erhöhtem Risiko für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdbeben 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.

Essen, den 21.01.2020