

# GEMEINDE NIEDERKRÜCHTEN

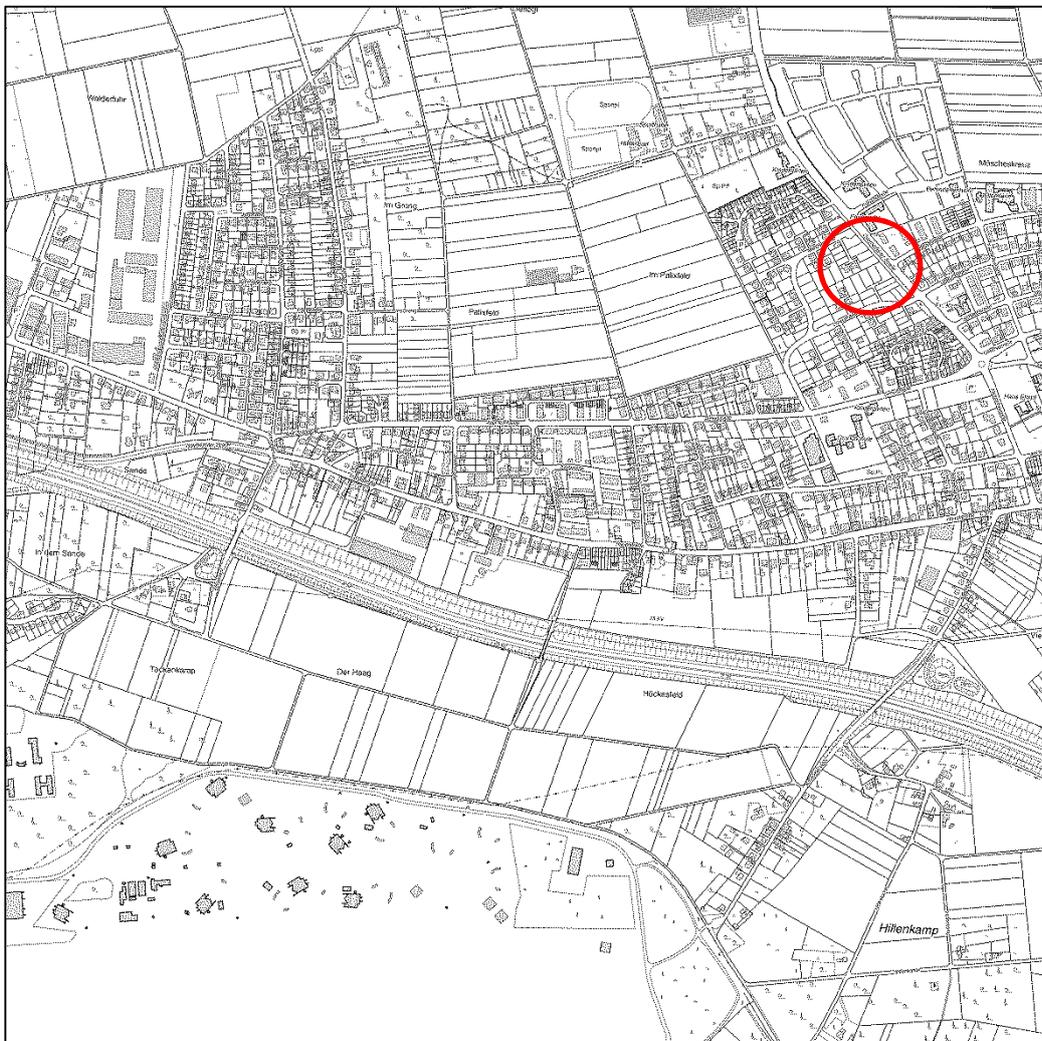
Kreis Viersen

Regierungsbezirk Düsseldorf

## Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“

Fassung:

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



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Örtliche Verhältnisse</b> .....	<b>4</b>
3.1	Städtebauliche Situation .....	4
3.2	Verkehr.....	4
3.3	Technische Infrastruktur .....	5
3.4	Topografische Verhältnisse .....	5
3.5	Bergbau .....	5
3.6	Wasserschutzzonen .....	5
3.7	Hochwasserschutz.....	5
3.8	Erdbeben .....	6
3.9	Baugrund .....	6
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen/vorhandenes Planungsrecht</b> .....	<b>7</b>
4.1	Regionalplan.....	7
4.2	Flächennutzungsplan .....	7
4.3	Bebauungspläne .....	7
<b>5</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>8</b>
6.1	Bauliche Dichte .....	8
6.2	Artenschutz .....	9
6.3	Grenzüberschreitende Auswirkungen .....	9
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
7.1	Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
<b>8</b>	<b>Kennzeichnung</b> .....	<b>12</b>
	Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind .....	12
<b>9</b>	<b>Belange der Umweltschutzgüter</b> .....	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Verweis auf die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“</b> .....	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Sonstige Hinweise</b> .....	<b>14</b>
11.1	Erdbebenzone.....	14
11.2	Einsehbarkeit von Vorschriften.....	14
11.3	Bergbau .....	14
11.4	Artenschutz .....	14

## **1 Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung**

Im Norden des Ortsteils Elmpt der Gemeinde Niederkrüchten befindet sich das sog. Malerviertel. Dieses wurde im Bereich des früheren Wohnquartiers Angehöriger der britischen Rheinarmee entwickelt. Inzwischen sind die Grundstücke komplett vermarktet und bebaut. Im Gegensatz zu den freistehenden Einfamilienhäusern im übrigen Malerviertel liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbeereichs der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans barrierefreie Eigenheime für Senioren in Form von Bungalows mit kleinen Gärten, die in der jüngeren Vergangenheit auf der Grundlage des Bebauungsplanes Elm-110 „Malerviertel“, 2. und 3. Änderung errichtet wurden. In dem Seniorenquartier soll eine Selbstbestimmtheit im Alter weiterhin ermöglicht werden, wofür sich die Lage im Malerviertel insbesondere anbietet. Hier sind eine Nähe zum Ortszentrum und zu den Infrastruktureinrichtungen in Elmpt sowie eine Anbindung an die Erholungsräume gleichermaßen gegeben. Weiterhin liegt das Wohnquartier für Senioren nicht isoliert, sondern ist eingebunden in die lebendige Struktur des Malerviertels als Familienquartier.

Da die Bewohner aufgrund ihres Alters häufig mobilitätseingeschränkt sind, sind sie auf befestigte Terrassen und Zuwegungen angewiesen, damit sie sich im Umfeld ihrer Eigenheime sicher bewegen können. Gleichzeitig sind sie aufgrund körperlicher Einschränkungen zumeist nicht in der Lage, große Gartenbereiche zu pflegen, sodass eine geringe Grundstücksgröße ihren Wohnbedürfnissen entspricht. Zudem beanspruchen die zwecks Barrierefreiheit eingeschossig angelegten Bungalows eine größere Grundfläche als vergleichbare Eigenheime für Familien, in denen der benötigte Wohnraum auf mehrere Etagen verteilt werden kann. Daraus ergibt sich, bedingt durch die spezifischen Ansprüche der Bewohner, ein starker Versiegelungsgrad aufgrund der Bebauung mit seniorengerechten Bungalows. Somit kommt es im Bestand zu einem höheren Versiegelungsgrad auf den einzelnen Grundstücken als derzeit zulässig. Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst den räumlichen Geltungsbereich der 2. bzw. 3. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“. Darin wird für den Bereich der vorhandenen Seniorenbungalows eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Um eine Zulässigkeit der Bebauung zu erreichen, ist jedoch eine Grundflächenzahl von 0,6 notwendig.

Der Erhalt des seniorengerechten Wohnraums im Malerviertel stellt ein Ziel der Bauleitplanung der Gemeinde Niederkrüchten dar. Insofern ist der Bebauungsplan Elm-110 „Malerviertel“ in seiner 2. und 3. Änderung zur Umsetzung der Planungsziele durch eine 4. Änderung anzupassen. Die vorhandene Bebauung soll damit planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Rahmen der 4. Änderung erfolgt die erforderliche Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen durch einzelne textliche Änderungen der bestehenden Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zum Maß der Überschreitung der überbaubaren Grundstückflächen durch eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Die Änderungen sind zur Umsetzung des Planungsziels der planungsrechtlichen Sicherung des Seniorenquartiers erforderlich. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. und 3. Änderung des Bau-

ungsplanes sind nicht Gegenstand der 4. Änderung und behalten ihre Rechtskraft.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Elmpt in fußläufiger Entfernung zum Zentrum und zum Rathaus der Gemeinde Niederkrüchten. Er umfasst mit Wohnbebauung in Form von Bungalows genutzte Grundstücke sowie deren öffentliche Erschließung im sog. Malerviertel.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Menzelstraße
- Im Osten durch einen straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Overhelfelder Straße
- Im Süden durch die Dürerstraße
- Im Westen durch private Baugrundstücke am Martin-Schongauer-Weg und am Hans-Holbein-Weg

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,9 ha. Er ist im Übersichtsplan der 4. Änderung durch die entsprechende Signatur dargestellt.

## **3 Örtliche Verhältnisse**

### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist mit Doppel- und Reihenhäusern in Form von eingeschossigen Bungalows bebaut. Die Gebäude sind in Gänze bezogen. Die Verkehrsanlagen sind abschließend hergestellt.

In der Umgebung befinden sich nahezu ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser sowie vereinzelt Mehrfamilienhausbebauung mit Zeilenbauten. Im weiteren Verlauf schließen sich im Norden und Westen der freie Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Osten und Süden die Siedlungsbebauung des Ortsteils Elmpt an.

### **3.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die auf die Overhelfelder Straße (K 35) führende Dürer- bzw. Menzelstraße an das Zentrum des Ortsteils Elmpt und das überörtliche Erschließungsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über den Hans-Holbein-Weg im Norden sowie den Stefan-Lochner-Weg im Süden. Diese sind als reine Anliegerwege hergestellt.

### **3.3 Technische Infrastruktur**

In den vorhandenen Straßen im Plangebiet befindet sich die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Leitungen.

Insbesondere erfolgt eine Beseitigung des Abwassers über die bestehende Mischwasserkanalisation in den Straßen „Hans-Holbein-Weg“ und „Stefan-Lochner-Weg“. Diese verfügt auch über ausreichende Kapazitäten, um ein erhöhtes Niederschlagswasseraufkommen bei einem höheren Befestigungsgrad im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans aufzunehmen.

### **3.4 Topografische Verhältnisse**

Das Plangebiet liegt auf einem mittleren Höhenniveau von ca. 68 m. ü. NHN. Es ist insgesamt überwiegend eben mit einem leichten Nord-Süd-Gefälle.

### **3.5 Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Sophia-Jacoba B sowie dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld Hillenkamp 2. Zudem befindet er sich über dem auf Kohlenwasserstoffen verliehenen Erlaubnisfeld Sophia. Eigentümerin des Bergwerksfelds Sophia-Jacoba B ist das Königreich der Niederlande, c/o DSM – Raad van Bastuur, Het Overloon 1, 6401 JH Heerlen. Das Bergwerksfeld Hillenkamp 2 befindet sich im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2, 50935 Köln. Als Eigentümerin des Erlaubnisfelds Sophia fungiert die PVG GmbH – RESOURCES SERVICES & MANAGEMENT.

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.

### **3.6 Wasserschutzzonen**

Auf der Grundlage wasserrechtlicher Vorschriften (§ 19 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 14 Landeswassergesetz) können Wasserschutzzonen durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzt werden. Entsprechende Festsetzungen von Wasserschutzzonen liegen für das Plangebiet nicht vor.

### **3.7 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 Hochwassergefahrenkar-

te für das Szenario Hochwasser – niedrige Wahrscheinlichkeit (=  $HQ_{\text{extrem}}$ ) ist eine Betroffenheit des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht gegeben. Das Szenario mittlere (=  $HQ_{100}$ ) und häufige (=  $HQ_{\text{häufig}}$ ) 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 eingestuften Gewässer verfügt.

Darüber hinaus sind Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen. Es ist festzustellen, dass der räumliche Geltungsbereich der Änderung 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 ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) 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 bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. In den Hochwassergefahrenkarten sind keine entsprechenden Eintragungen nachgewiesen (s. o.).

Eine Betroffenheit des Plangebiets von Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge ist nicht erkennbar. Folglich kann er diesbezüglich ohne Bedenken entwickelt werden.

### **3.8 Erdbeben**

Das Plangebiet 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. Ein entsprechender Hinweis zur Erdbebenzone wurde in die Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

### **3.9 Baugrund**

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4702, weist für das Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und

Mächtigkeit, sodass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## **4 Übergeordnete Planungen/vorhandenes Planungsrecht**

### **4.1 Regionalplan**

Der rechtskräftige Regionalplan (Regionalplan Düsseldorf – RPD) stellt den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Somit ist ein Standort für Wohnnutzungen mit Seniorenbungalows aus dem Regionalplan abzuleiten.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

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

### **4.3 Bebauungspläne**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt im räumlichen Geltungsbereich des seit dem Jahr 2005 rechtskräftigen Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“ in der Fassung der seit dem Jahr 2013 rechtskräftigen 2. bzw. der seit dem Jahr 2015 rechtskräftigen 3. Änderung. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, maximal einem Vollgeschoss und offener Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen orthogonal zu den Straßenverkehrsflächen und teilweise mit Vor- und Rücksprüngen. Die Gebäude sind auf Grundlage dieser Festsetzungen errichtet worden. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen dem Bestand.

## **5 Verfahren**

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 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 be-

stimmte Voraussetzungen im Plangebiet vorliegen. Bei ihrer Aufstellung kann gegenüber dem Vollverfahren von Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Dichte im Plangebiet bestands- und bedarfsgerecht gesteuert. Das Plangebiet ist weitgehend von bebauten Grundstücken umgeben und selbst ebenfalls in Gänze bebaut und erschlossen.

Es handelt sich dementsprechend um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Planung begründet darüber hinaus 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 der Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche ist gem. § 19 Abs. 2 BauN-VO der Anteil des Baugrundstücks, welcher von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die überbaubare Grundfläche im Plangebiet 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 Auswirkungen der Planung**

Bei der städtebaulichen Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie ist insofern positiv zu bewerten als sie eine Sicherung vorhandener Wohnnutzungen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ermöglicht. Dadurch wird die bestehende Infrastruktur im Ortsteil Elmpt effizient in Anspruch genommen und gesichert. 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 der Umweltschutzgüter sind in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### **6.1 Bauliche Dichte**

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und dem Maß der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche für Wintergärten und Terrassenüberdachungen wird die bestehende Situation planungsrechtlich bestätigt. Der damit gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen verbundene höhere Versiegelungsgrad kann zwar zu grundstücksbezogenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und einer verminderten Grundwasserneubildung führen, diese sind aufgrund der kleinräumigen Anpassung aber nicht wesentlich. Sie ist auch zunehmen, weil das Ziel der Entwicklung und Sicherung des senioren gerechten

Wohnraums in dem Seniorenquartiers im Malerviertel in Elmpt ein höheres Gewicht zugesprochen wird. Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse sind damit ebenfalls nicht verbunden. Auf die Ausführungen in Kap. 7 wird verwiesen.

## **6.2 Artenschutz**

Da die städtebauliche Planung keine baulichen oder Nutzungsänderungen vorsieht und somit keine Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu erwarten ist, erscheint eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stufe 1 – Screening nicht notwendig. Dennoch ist hinsichtlich zukünftiger baulicher Änderungen bei der Baufeldräumung die gesetzliche Schonzeit zu beachten. Ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz wurde in die Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

## **6.3 Grenzüberschreitende Auswirkungen**

Die Planung zielt auf den Erhalt des im Malerviertel im Ortsteil Elmpt bestehenden seniorengerechten Wohnraums ab. 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.

# **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

## **7.1 Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur Grundfläche getroffen. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass die städtebaulichen Planungsziele mit der gebotenen Flexibilität umgesetzt werden können.

Als Grundflächenzahl wird ein Wert von 0,6 festgesetzt. Damit wird der Wert gegenüber der derzeit rechtskräftigen Festsetzung in der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“ erhöht. Er liegt folglich über der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Die Überschreitung muss gem. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Diese bestehen in der Zielsetzung des Erhalts des vorhandenen seniorengerechten Wohnraums im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans.

Bereits der Bebauungsplan Elm-110 „Malerviertel“, 2. Änderung, hielt in Ziffer 2 der Begründung fest, dass ermöglicht werden sollte, in der Nähe des Ortszentrums seniorengerechten Wohnraum zu schaffen, weil im Zuge des demografischen Wandels die Zielgruppe älterer Menschen zunehmend Wohnmodelle nachfragt, die durch die bislang übliche Ausrichtung des Immobilien- und Grundstücksangebots nicht abgedeckt sind. Wegen der Nähe zum Ortszentrum und der Anbindung an die Erholungsräume biete sich die Lage im Malerviertel hierzu besonders an. Angestrebt wurde die Möglichkeit, vorwiegend kleinere eingeschossige, barrierefreie Einfamilienhäuser (Seniorenbungalows) mit eigenen kleinen Gärten zu schaffen, die eine Selbstbestimmung im Alter weiterhin ermöglichen.

Zwar hat sich der Plangeber bei dieser Änderung des Bebauungsplans noch an der GRZ-Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete orientiert, dabei aber den besonderen Bedürfnissen der Senioren hinsichtlich der Befestigung der Zuwegungen zu Garagen und den Häusern sowie der Terrassen nicht Rechnung getragen, was sich im Wesentlichen auf die sog. GRZ II auswirkt.

Bei der Realisierung der ursprünglichen städtebaulichen Planung wurden Wege, Zufahrten und Terrassen nicht – wie zunächst geplant – in wassergebundener Wegedecke oder als Holzdeck hergestellt. Vielmehr wurde eine Pflasterung vorgenommen, um eine seniorenrechtliche Zuwegung bei allen Witterungsverhältnissen sicherstellen zu können. Dieser Untergrund ist gerade für Senioren, die häufig nicht mehr sicher zu Fuß sind und ggf. sogar auf die Benutzung eines Rollators oder gar Rollstuhls angewiesen sind, komfortabel und sicher nutzbar. Er eignet sich somit besser als ein Untergrund etwa mit Rasengittersteinen, Holzbelag oder ähnlichem und ist deshalb vorzugswürdig. Daher ist es konsequent, solche Versiegelungen vorzunehmen, um die Sicherheit der Benutzung für die Zielgruppe zu gewährleisten. Außerdem sollen einerseits die Grundstücke nicht zu groß sein, weil Senioren mit der Zeit nicht mehr in der Lage sind, größere Gartenflächen zu bearbeiten und zu unterhalten. Andererseits sollen aber hinreichende Terrassenflächen für den Aufenthalt an der frischen Luft den Wohnkomfort erhöhen. Daher verändert sich bei Verfolgung dieser Ziele das Verhältnis von Grundstücksgröße und versiegelter Fläche. Dies führt zu einer Überschreitung etwa der Obergrenzen für die Grundflächenzahl, wie sie in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelt sind. Soll also ein Wohnquartier besonders seniorenrechtlich gestaltet werden, wird insofern ein besonderes städtebauliches Ziel verfolgt. Daher liegt es nahe und erscheint als sachgerecht, aus den vorgenannten Gründen eine bessere seniorenrechtliche und sicherere Nutzung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere auch Zuwegungen und Terrassen. Insoweit werden mit der Erhöhung der Grundflächenzahl im fraglichen Bereich also nachvollziehbare städtebauliche Gründe verfolgt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 gegenüber der vorherigen von 0,4 ist zweifellos eine nicht unerhebliche Erhöhung um 50 %, die aber zur Erreichung der vorstehend geschilderten Zwecke erforderlich ist. Andererseits kann gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 auch festgesetzt werden in Gebieten, in denen Wohngebäude allgemein zulässig sind. Dies betrifft etwa besondere Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete und urbane Gebiete.

Bedingung für die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ist gem. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, dass diese durch bestimmte Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird. Durch diese muss sichergestellt sein, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Zudem müssen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Bereits vorhandene ausgleichende Umstände für die im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans bestehende bauliche Verdichtung sind darin zu sehen, dass in der nahen Umgebung der Außenbereich beginnt. Dieser liegt ca. 450 m nordwestlich bzw. 200 m westlich. Dort befinden sich ausgedehnte

te landwirtschaftlich genutzte Flächen, die das Malerviertel in ein ländliches Ambiente einbetten. Dadurch wird die infolge der Verdichtung auf den Baugrundstücken möglicherweise gegebene Einschränkung der Bodenbelüftung sowie der Bodenfauna und -flora weitgehend ausgeglichen. Zwar ist auf den Baugrundstücken selbst die Versickerung des Oberflächenwassers nur eingeschränkt möglich. Jedoch kann wegen der in der Nähe vorhandenen großen Freiflächen von einer Beeinträchtigung des Grundwasserreservoirs keine Rede sein. Ohnehin ist bei einer Erhöhung der Grundflächenzahl nur selten und teilweise von zu berücksichtigenden und ausgleichsfähigen Auswirkungen auszugehen. Diese sind hier aufgrund der Lage der Grundstücke in der Nähe zum Außenbereich auch nicht gegeben. Hinzu kommt, dass in zahlreichen anderen Baugebieten, in denen Wohnen allgemein zulässig ist bzw. nach Maßgabe planerischer Festsetzung sein kann, eine Grundflächenzahl von bis zu 1,0 möglich ist. Diese wird als dem Wohnen nicht abträglich angesehen, sodass hier – auch wenn es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt – insoweit nicht anderes gelten kann.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die nach den derzeit rechtskräftigen Festsetzungen in der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“ zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 bei Weitem nicht ausgenutzt wird. Die Geschossflächenzahl der vorhandenen Bebauung liegt nur bei rund 0,37 bis 0,40 und gleicht insoweit die Überschreitung der Grundflächenzahl gewissermaßen aus. Insgesamt resultiert hieraus somit keine übermäßige bauliche Nutzung.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass es infolge der derzeit vorhandenen und zum Erhalt vorgesehenen Bebauung mit ihrer Dichte zu einer Beeinträchtigung von Umweltbelangen kommen könnte. Noch weniger könnten gar ungesunde Wohnverhältnisse entstehen.

Auch eine Beeinträchtigung des Kleinklimas ist nicht zu befürchten. Wegen des nahen Außenbereichs ist insbesondere die Frischluftzufuhr in höherem und besserem Maß gewährleistet als etwa in Innenstadtbereichen. Allein dadurch kann die vorgesehene Verdichtung und Erhöhung der Grundflächenzahl bereits aufgrund der Lage der Bebauung als hinreichend ausgeglichen angesehen werden. Somit bedarf es keiner zusätzlichen diesbezüglichen Maßnahmen.

Die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse umfassen mehrere Aspekte. Sie beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist hier in keiner Weise ersichtlich, dass derartige Belange beeinträchtigt würden. Insgesamt tragen auch die aufgelockerten Grundstücksverhältnisse im übrigen Quartier des Malerviertels, das durch überwiegend freistehende Eigenheime und großzügige Gärten geprägt ist, dazu bei, dass Umweltbelange nicht beeinträchtigt werden.

Maßgeblich für die Prüfung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, sind Anhaltspunkte dafür, dass unter gesundheitlichen Aspekten die Grenze zum städtebaulichen Missstand erreicht oder gar überschritten sein könnte. Hier liegen keinerlei Indizien dafür vor, dass durch den vorhandenen

höheren Verdichtungsgrad eine Entwicklung zu städtebaulichen Missständen auch nur eingeleitet würde. Daher kann auch von einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Rede sein.

Insgesamt ist die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 gegenüber der derzeit rechtskräftigen Festsetzung in der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“ als gerechtfertigt und zulässig zu betrachten. Daran ändert sich auch nichts dadurch, dass gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine weitere Überschreitung bis auf 0,8 zulässig ist. Dies gilt im vorliegenden Fall für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen. Die Grenze von 0,8 wird mit den sich durch die vorhandene Bebauung ergebenden Werten zwischen rund 0,69 und 0,77 unterschritten. Auch bezüglich der Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf 0,8 durch die genannten baulichen Anlagen gilt, dass diese auch in anderen dem Wohnen dienenden Baugebieten ausdrücklich so vorgesehen ist (s. o.). Demnach führt sie offensichtlich weder zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch der Umwelt.

## **7.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Für erdgeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen wird festgesetzt, dass sie die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um max. 3,0 m überschreiten dürfen. Hierzu wird ergänzend festgesetzt, dass dabei ein Abstand von mind. 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist. Dies entspricht weitgehend der derzeit rechtskräftigen Festsetzung in der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“. Damit wird eine flexible Grundstücksausnutzung durch die Bewohner ermöglicht. Die Einschränkungen stellen sicher, dass nachbarliche Belange gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen vermieden werden. Im Vergleich zur 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“ wird eine zulässige Überschreitung von max. 3,0 statt 2,0 m festgesetzt. Damit wird, analog zur größeren Grundflächenzahl (s. Kap. 8.2.), dem Umstand Rechnung getragen, dass die seniorengerechte Bebauung zwecks Barrierefreiheit auf eine intensive ebenerdige Grundstücksausnutzung angewiesen ist. Dies betrifft sowohl die Wohnfläche als auch die Außenwohnbereiche, die aufgrund der Festsetzung flexibel angeordnet werden können.

## **8 Kennzeichnung**

### **Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind**

#### Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt L4902 weist für das gesamte Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## **9 Belange der Umweltschutzgüter**

Aufgrund der Durchführung des Verfahrens zur Änderung 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.

Die ökologische Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Gemäß § 13a Abs. Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Hinsichtlich weiterer Belange der Umweltschutzgüter wird auf die Ausführungen in Kap. 6 und 7 verwiesen.

## **10 Verweis auf die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“**

Auf Grundlage der textlichen Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“ treten die in den Bebauungsplänen

- 2. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“ und
- 3. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“,

getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zum Maß der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche für Wintergärten und Terrassenüberdachungen außer Kraft. Sie werden vollständig durch die neuen Festsetzungen nach I.1 ersetzt.

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplänen

- 2. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“ und
- 3. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“,

die nicht Gegenstand des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Elm-110 „Malerviertel“ sind, behalten weiterhin Rechtskraft.

## **11 Sonstige Hinweise**

### **11.1 Erdbebenzone**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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“.

Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

### **11.2 Einsehbarkeit von Vorschriften**

Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die in der Änderung des Bebauungsplans Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Elmpt, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden. Dies ist als Hinweis in der Änderung des Bebauungsplans vermerkt.

### **11.3 Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Sophia Jacoba B.

### **11.4 Artenschutz**

Die Baufeldräumung darf gem. § 39 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres erfolgen. Dies ist als Hinweis in der Änderung des Bebauungsplans vermerkt.

Essen, den 31.01.2021