



**Stadt Neukirchen-Vluyn
Kreis Wesel**

**Bebauungsplan Nr. 145
Gebiet Niederberg Wohnen III**

Änderung nach der öffentlichen Auslegung –
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Stand: 23.01.2015

Inhalt

Städtebauliche Begründung

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Lage und Größe des Plangebietes | 4 |
| 2 | Bestehende Situation | 5 |
| 3 | Bestehendes Planungsrecht..... | 6 |
| 4 | Übergeordnete Planungen | 6 |
| 5 | Raumordnerische und landesplanerische Funktionszuweisung..... | 7 |
| 6 | Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen..... | 8 |
| 6.1 | Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Moers/Neukirchen-Vluyn..... | 8 |
| 6.2 | Freiflächenplan Neukirchen Vluyn..... | 8 |
| 6.3 | Abschlussbetriebsplan | 8 |
| 6.4 | Städtebaulicher Rahmenplan „Niederberg“ | 9 |
| 7 | Altlasten..... | 12 |
| 8 | Ziel und Zweck der Planung..... | 14 |
| 9 | Planungsinhalte | 14 |
| 9.1 | Inhalte des Bebauungsplanes / Städtebauliches Konzept | 14 |
| 9.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 17 |
| 9.3 | Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 18 |
| 9.4 | Mindest- bzw. Höchstmaß für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken | 18 |
| 9.5 | Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports..... | 18 |
| 9.6 | Erschließung | 19 |
| 9.7 | Grünflächen | 19 |
| 9.8 | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 20 |
| 9.9 | Immissionsschutz..... | 20 |
| 9.10 | Grünordnung / Eingriff in Natur und Landschaft | 22 |
| 9.11 | Festsetzungen der Höhenlage der Baugrundstücke..... | 24 |
| 9.12 | Gestalterische Festsetzungen..... | 25 |
| 9.13 | Kennzeichnung | 25 |
| 10 | Sicherung der Bauleitplanung | 26 |
| 11 | Sozialplan | 26 |
| 12 | Bodenordnung | 26 |
| 13 | Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente | 26 |
| 14 | Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse | 27 |
| 15 | Bevölkerungsentwicklung; Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen | 27 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 16 | Eigentumsbildung..... | 27 |
| 17 | Kostensparendes Bauen | 27 |
| 18 | Soziale und kulturelle Bedürfnisse..... | 27 |
| 19 | Bildungswesen..... | 27 |
| 20 | Sport, Freizeit und Erholung..... | 28 |
| 21 | Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Baukultur..... | 28 |
| 22 | Denkmal- und Bodendenkmalpflege | 28 |
| 23 | Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften | 28 |
| 24 | Belange der Wirtschaft..... | 28 |
| 25 | Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung | 29 |
| 26 | Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen..... | 29 |
| 27 | Belange der Land- und Forstwirtschaft | 29 |
| 28 | Belange des Post- und Telekommunikationswesens | 29 |
| 29 | Ver- und Entsorgung mit Energie und Wasser..... | 29 |
| 30 | Sicherung von Rohstoffvorkommen | 29 |
| 31 | Belange des Personen- und Güterverkehrs; Mobilität der Bevölkerung | 29 |
| 32 | Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes; zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften | 30 |
| 33 | Belange des Katastrophen- und Brandschutzes | 30 |
| 34 | Belange des Hochwasserschutzes..... | 30 |
| 35 | Umweltbericht | 31 |
| 36 | Bauleitplanverfahren | 32 |
| 36.1 | Flächenstatistik | 32 |
| 36.2 | Verfahren..... | 32 |
| 36.3 | Flächennutzungsplan..... | 33 |
| 36.4 | Zusammenfassende Erklärung | 33 |
| 37 | Textliche Festsetzungen, Kennzeichnung und Hinweise..... | 34 |
| 37.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB | 34 |
| 37.2 | Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW | 35 |
| 37.3 | Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB | 35 |
| 37.4 | Hinweise | 35 |

Städtebauliche Begründung

1 Lage und Größe des Plangebietes

Mit der städtebaulichen Rahmenplanung Niederberg eins_zwei_5, deren Konzept am 15.09.2004 durch den Rat der Stadt Neukirchen-Vluyn beschlossen wurde, wurden die planerischen Grundlagen für die Nachfolgenutzung des Geländes der ehemaligen Zechen Niederberg gelegt. Die Größe und Vielschichtigkeit der zu entwickelnden Fläche, die in der Mitte zwischen Neukirchen und Vluyn liegt und insgesamt ca. 100 Hektar (=Rahmenplangebiet) umfasst, erfordert auf der Ebene der Bauleitplanung ein differenziertes und abgeschichtetes Vorgehen.

Die einzelnen Bebauungspläne, die die Flächennutzungen der differenzierten Teilbereiche regeln, sollen sich an ein Grundgerüst andocken, welches als Rückgrat die zentralen Infrastruktureinrichtungen und die für die Gesamtentwicklung wichtigen Grünverbindungen definiert.

Dieser sogenannte „Rückgrat“-Bebauungsplan für den westlichen Teil war der Bebauungsplan Nr. 113, der diejenigen Infrastrukture Objekte umfasst, die für den ersten Entwicklungsabschnitt westlich des zentral liegenden Landschaftsbandes erforderlich sind. Er ist im Jahr 2011 rechtskräftig geworden. Da nun auch die Entwicklung für den östlichen Teil des ehemaligen Zechengeländes erfolgen soll, werden die dort vorgesehenen Infrastrukture Objekte über einen zweiten „Rückgrat“-Bebauungsplan, den Bebauungsplan Nr. 143 „Gebiet Infrastruktur Niederberg östlich des Landschaftsbandes II“, planungsrechtlich gesichert.

In das durch die „Rückgrat“-Bebauungspläne vorgegebene Grundgerüst werden die einzelnen Bebauungsplanverfahren eingehängt. Als eines dieser „eingehängten“ Planverfahren soll der Bebauungsplan Nr. 145 die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Wohnungsbauentwicklung auf einer dritten Teilfläche (neben dem bereits vollständig bebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 114 sowie dem in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 118) nördlich der Niederrheinallee und östlich des Landschaftsbandes schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 umfasst eine Größe von ca. 4,6 ha und liegt zwischen den beiden Stadtteilen Vluyn im Westen und Neukirchen im Osten. Er wird ungefähr folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden und Süden durch die im Bebauungsplan Nr. 143 definierte Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der öffentlichen Grünflächen (West-Ost-Grünzüge)
- im Osten durch die im Bebauungsplan Nr. 143 definierte Grenze des angrenzenden Klein Hugengrabens
- im Westen durch die im Bebauungsplan Nr. 143 definierte Grenze des von Nord nach Süd verlaufenden Landschaftsbandes.

Da auch die das Plangebiet querende sogenannte Nord-Süd-Achse und die West-Ost-Grünzüge im Rahmen des „Rückgrat“-Bebauungsplanes Nr. 143 planungsrechtlich gesichert wird, erfolgt eine Teilung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 145 unter Aussparung der im Bebauungsplan Nr. 143 festgesetzten, 13,5 Meter breiten Straßentrasse und des nördlich gelegenen West-Ost-Grünzugs.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

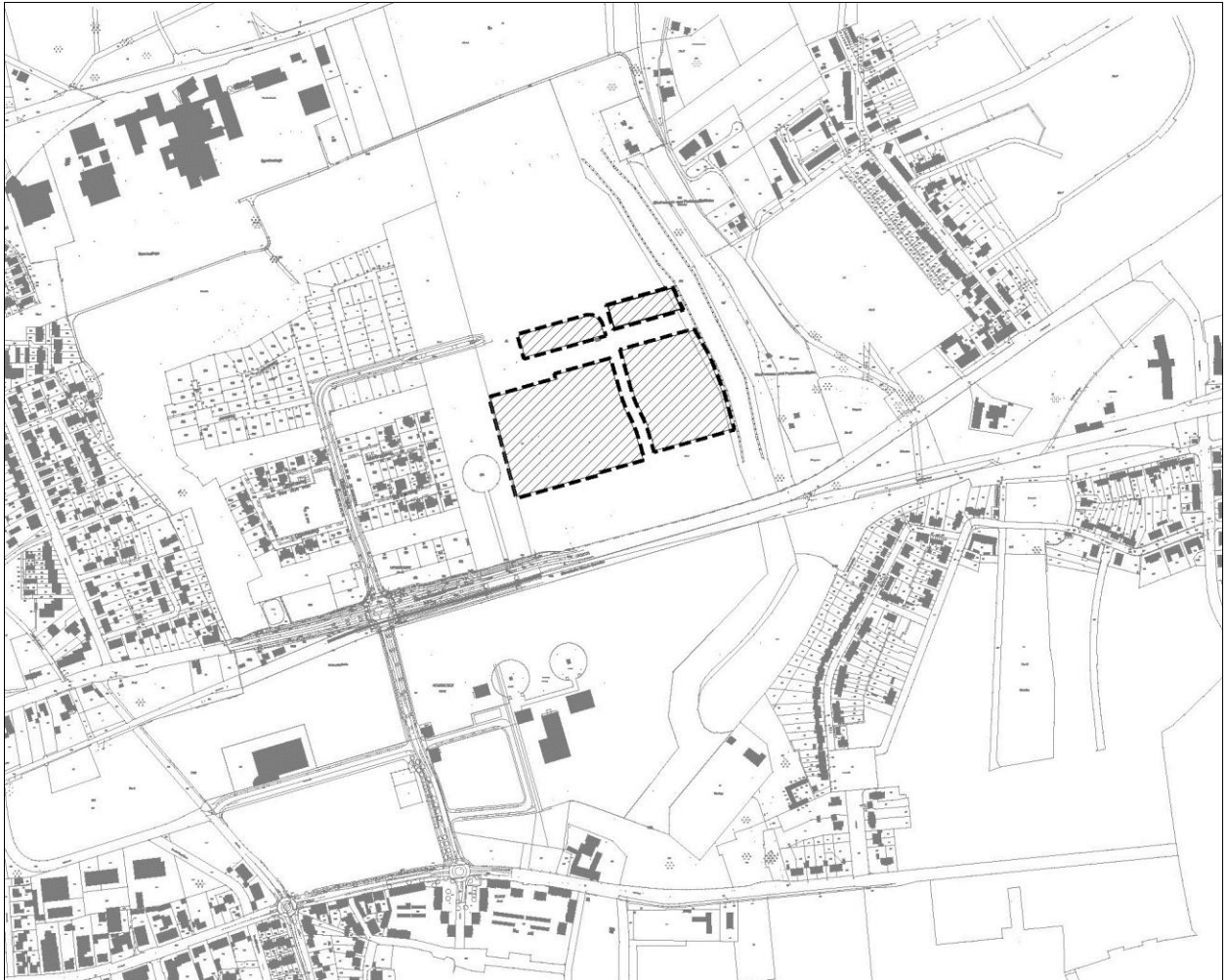


Abb. 1: Übersichtsplan über den räumlichen Geltungsbereich

2 Bestehende Situation

Das gesamte Rahmenplangebiet mit insgesamt ca. 100 ha Fläche umfasst neben der zwischen den Ortsteilen Neukirchen und Vluyn liegenden, ehemaligen Schachanlage Niederberg insbesondere noch den Grünzug entlang des Klein Hugengrabens am Ost-rand.

Die Fläche der ehemaligen Schachanlage selbst hat eine Größe von zusammen ca. 85 ha, wobei sie sich in einen nördlichen Teil um Schacht 5 von ca. 52 ha und einen südlichen Teil von ca. 33 ha um die Schächte 1 und 2 aufteilt. Getrennt wird die Anlage durch die ehem. B 60, heutige L 140, die als Niederrheinallee die Hauptverbindung zwischen den beiden Stadtteilen Vluyn und Neukirchen darstellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 145 befindet sich nördlich der Niederrheinallee im Bereich des ehemaligen Schachtes Niederberg 5, wo auf einem großen Teil der Flächen Kohle gelagert wurde. Die dort befindlichen Gebäude wurden entsprechend dem Abschlussbetriebsplan abgebrochen und die lagernde Kohle abtransportiert.

Die derzeit noch vorhandenen Fundamente im Boden werden in den Bereichen, in denen Wohngebäude entstehen sollen, im Zuge der Erschließung des Geländes beseitigt.

Große Teile der ehemaligen Bergwerksfläche nördlich der Niederrheinallee sind mittlerweile baulich genutzt worden; zudem sind umfangreiche Grüngestaltungsmaßnahmen (u.a. Errichtung des sog. Landschaftsbandes) vorgenommen worden. Auch Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 wurden bereits für Baustraßen oder die Lagerung von Böden in Anspruch genommen. Auf Flächen, die bisher nicht von diesen Umgestaltungsmaßnahmen erfasst wurden, hat sich eine Pionierflur u.a. aus ruderalen Wiesen entwickelt.

Die Fläche des ehemaligen Schachtes 5 wird im Süden durch die Niederrheinallee begrenzt, die bisher durch ihren Charakter als Hauptverbindungsachse zwischen zwei Stadtteilen eher eine Zäsur als eine Verbindung der Bergwerksfläche mit dem umgebenden Raum darstellte.

Östlich der ehemaligen Bergwerksflächen befinden sich die Kleingartenanlage „Kleiner Hugengraben“ sowie Grün- und sonstige Freiflächen. Jenseits der Kleingartenanlage grenzt der Stadtteil Neukirchen mit einem Wohngebiet an.

Das gesamte Gelände des Bebauungsplanes Nr. 145 ist fast eben und liegt bei ca. 29 m über NN.

3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 wird planungsrechtlich als Außenbereich beurteilt. An den Geltungsbereich grenzt im Norden, Osten und Süden der Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 143 „Gebiet Infrastruktur Niederberg östlich des Landschaftsbandes II“ an.

Im Westen grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 113 „Gebiet Infrastruktur Niederberg I“ an, der entlang des Plangebietes das mittlerweile fertiggestellte sogenannte Landschaftsband als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

4 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Während und nach der bergbaulichen Nutzung wies der Flächennutzungsplan der Stadt Neukirchen-Vluyn das Rahmenplangebiet überwiegend als Gewerbegebiet aus. Auf Grund der neuen planerischen Zielsetzung für das ehemalige Zechengelände wurde die Durchführung eines Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans notwendig.

Das Verfahren der 66. Flächennutzungsplanänderung, Bereich ehemaliges Bergwerk Niederberg, wurde am 07.12.2005 begonnen. Der Billigungsbeschluss wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 21.04.2010 und im Rat am 19.05.2010 gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 14.09.2010 von der Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 nun Wohnbauflächen dar, so dass der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

5 Raumordnerische und landesplanerische Funktionszuweisung

Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des Gebietsentwicklungsplanes (GEP 99; BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2000). Für das Plangebiet ist die 31. Änderung des GEP, genehmigt am 26.05.2004, relevant.

Der GEP 99 stellt nach der 31. Änderung das Gebiet der Rahmenplanung überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Lediglich ein kleinerer Teilbereich (Anbindung des Landschaftsbandes und geplante Sportanlagen) südlich der Tersteegenstraße am nördlichen Rand des Rahmenplangebietes ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Weitere Darstellungen des GEP 99 beziehen sich auf die Verkehrsinfrastruktur. Die Bahnstrecke der NIAG ist als nicht elektrifizierte Bahnstrecke für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Zusätzlich erfolgt die Darstellung der Landesstraße L140 als Straße für den überregionalen/regionalen Verkehr.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 enthält der GEP 99 ausschließlich die Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“.

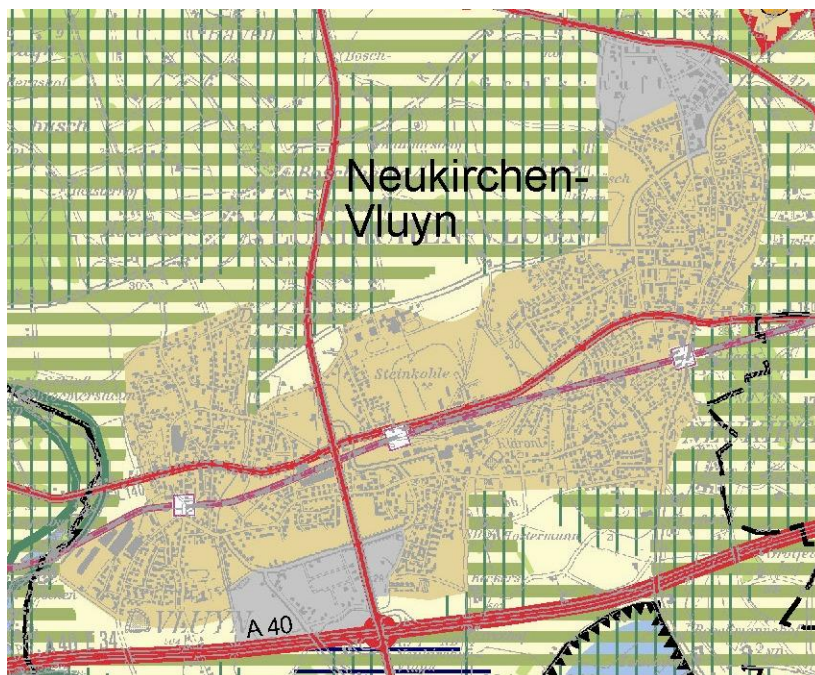


Abb. 2: Darstellung der 31. Änderung des GEP

6 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

6.1 Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Moers/Neukirchen-Vluyn

Der Bebauungsplanbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

6.2 Freiflächenplan Neukirchen Vluyn

Der Freiflächenplan wurde am 19.12.1983 vom Stadtrat beschlossen. Er soll als Fachgutachten bei allen Planungen und Entwicklungen mit in den Abwägungsprozess einbezogen werden. Der Freiflächenplan ist als räumliche und inhaltliche Ergänzung des Landschaftsplanes anzusehen. Er ist mit seinem Grundlagen- und Bewertungsteil Entscheidungshilfe für die Abwägung von Nutzungsansprüchen in der vorbereitenden Bauleitplanung, stellt die Freiflächenfunktion des Stadtgebietes dar und gibt die generellen grünordnungsplanerischen Ziele wieder.

Auf Grund der damaligen Rahmenbedingungen geht der Freiflächenplan von der Grundlage eines weiteren Betriebs des Bergwerkes Niederberg aus.

Insofern setzt die Rahmenplanung nach Stilllegung des Bergwerkes und Umnutzung des Betriebsgeländes den Freiflächenplan für das Gelände der ehemaligen Zeche Niederberg fort.

6.3 Abschlussbetriebsplan

Für die Einstellung des Betriebes der Schachtanlage Niederberg 1/2/5 ist gemäß § 53 Bundesberggesetz (BergG) ein Abschlussbetriebsplanverfahren durchgeführt worden.

Das Verfahren dient nach § 55 BBergG der Sicherstellung

- des Schutzes Dritter vor den durch den Betrieb verursachten Gefahren für Leben und Gesundheit auch nach Einstellung des Betriebes und
- der Wiedernutzbarmachung der Oberfläche in der vom einzustellenden Betrieb in Anspruch genommenen Fläche.

Der Abschlussbetriebsplan enthält folgende, im Weiteren relevante Vorgaben:

Alle Gebäude, die keiner weiteren Nutzung zugeführt werden, werden abgebrochen. Es verbleiben die denkmalgeschützten sowie einige weitere Gebäude im Südteil. Vollständig zurückgebaut werden die werkszugehörigen Gleisanlagen sowie die Kohlenlagerflächen nördlich der Niederrheinallee. Das anfallende Material wird abtransportiert, z.T. auf dem Gelände einplaniert - sofern nicht kontaminiert - bzw. in einem Landschaftsbauwerk im Südostteil des Geländes konzentriert. In der Folge verbleibt in den Geländeteilen, die durch Rückbaumaßnahmen erfasst werden ein geplantes Gelände, dessen Substrat i.d.R. von den früher aufgeschütteten Böden aus Bergematerial, Bauschutt und Schotter besteht. Relativ kurzfristig werden diese Bereiche durch eine Ruderalflur besiedelt werden. Neben den denkmalgeschützten Gebäuden bleiben einige weitere Werksanlagen sowie der am Südrand liegende Ohlmannshof und die sogenannten LINEG-Becken (frühere Kläranlage) erhalten. Weiterhin bleiben die bestehenden Grünanlagen erhalten. Hierzu zählen neben den Wald- und Gehölzbändern in den Randbereichen des ehemaligen Schachtgeländes die gärtnerischen Grünanlagen im Bereich

der früheren Verwaltungsgebäude im Südteil und die Alleen und Baumbestände im Bereich der Werkszufahrt und des Werksparkplatzes im Südwestteil.

Der Abschlussbetriebsplan ist mittlerweile umgesetzt worden und das Gelände aus der Bergaufsicht entlassen. Es verbleiben nur noch einige Objekte auf absehbare Zeit unter Bergaufsicht (z.B. das Umlagerungsbauwerk südlich der Niederrheinallee).

6.4 Städtebaulicher Rahmenplan „Niederberg“

Verfahren

Am 31. Dezember 2001 wurde das Bergwerk Niederberg stillgelegt. Mit der Aufgabe der Schachtanlage in Neukirchen-Vluyn fielen am Standort Niederberg ca. 1.750 Arbeitsplätze, davon ca. 425 für Einwohner der Stadt, weg. Da diese im Beschäftigungsgefüge der Stadt kaum aufzufangen sind, war es das zentrale Ziel bei Überlegungen zu möglichen Folgenutzungen, an diesem Standort nachhaltig vor allem hochwertige und langfristige Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu sichern.

Darüber hinaus spielt eine Fläche mit fast 100 Hektar für ganz Neukirchen-Vluyn zwangsläufig eine wichtige Rolle: Das Bergwerk war auf der einen Seite wichtiger Arbeitgeber und treibendes Element der Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert. Auf der anderen Seite hat das Gelände die beiden Stadtteile Vluyn und Neukirchen bisher aber auch voneinander getrennt. Mit neuen Nutzungen für die ehemalige Bergwerksfläche soll insbesondere nicht nur diese räumliche Trennung von Neukirchen und Vluyn aufgehoben werden, sondern das entwickelte Gebiet soll sie zusammenwachsen lassen.

Um die planerische Leitvorstellung für die Nachfolgenutzung der Fläche Niederberg zu entwickeln, wurde ein städtebauliches „workshop“-Verfahren unter Einbindung lokaler und externer Experten, mehrerer Gutachten und Facharbeitskreise durchgeführt. Am 13.10.2003 hat der Stadtentwicklungsausschuss die fachlichen Konzepte und den daraus erarbeiteten Entwurf der übergeordneten städtebaulichen Rahmenplanung zur Grundlage der weiteren Arbeiten und zum Ausgangspunkt der Überprüfung der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit und der planerischen Fortschreibung des Gesamtprojekts bestimmt.

Seit dem Beschluss der Fachkonzepte und des daraus erarbeiteten Entwurfs der städtebaulichen Rahmenplanung am 13.10.2003 wurden die offen gebliebenen Punkte abgearbeitet und Veränderungserfordernisse planerisch umgesetzt. Schließlich wurde daraus der abschließende städtebauliche Rahmenplan entwickelt, dessen städtebauliches Konzept am 15.09.2004 durch den Rat der Stadt beschlossen wurde.

Inhalte des Rahmenplanes

Das städtebauliche Bild für das ehemalige Bergwerksgelände (Rahmenplantitel: Niederberg eins_zwei_5) setzt sich aus folgenden Elementen zusammen:

- einem zentralen, von Norden nach Süden verlaufenden Landschaftsband,
- dem östlichen Grünzug mit seiner Bedeutung für den „Landschaftspark Niederrhein“,
- dem Zechenwald,
- den Denkmälern,

- einem unverwechselbaren und dennoch flexiblen Städtebau und
- der Niederrheinallee als Teil von Niederberg und der Gesamtstadt.

Tragendes Element der gesamten Flächengestaltung ist das von Norden nach Süden verlaufende Landschaftsband, welches sich unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 anschließt. Es verbindet den nördlichen und den südlichen Landschaftsraum mit dem zentralen Bereich rund um die erhaltenen Gebäude. Ideengeber für das Bild des Landschaftsbandes ist die niederrheinische Landschaft, deren prägende Elemente - offene Landschaft, Baumreihen, markante Einzelbäume und das Wasser - so eingesetzt werden, dass sich das Landschaftsband schrittweise von einer offenen Landschaft im Norden zu einer städtischen Nutzung im Süden verändert.

Der Zechenwald wird weitestgehend erhalten: Im Norden und Westen behält er zwar seine Ausdehnung, nach seiner Umgestaltung wird er aber einen neuen Charakter bekommen. Er verliert seine zu Bergwerkszeiten erwünschte abschirmende Wirkung und wird begeh- und nutzbar. Ihm ist in Zukunft eine -nicht überbaubare- Waldabstandsfläche vorgelagert.

Der östliche Grünzug ist Bestandteil des „Landschaftsparks Niederrhein“. In diesem östlichen Saum des Gebietes liegen der zu öffnende und naturnah auszubauende Klein Hugengraben (Bezeichnung des Grabens nördlich der Niederrheinalle) bzw. Ophülsgraben (Bezeichnung des Grabens südlich der Niederrheinalle) und im Süden das Umlagerungs- bzw. Landschaftsbauwerk. Dort wurde das auf Niederberg gefundene kontaminierte Material gesichert untergebracht. Seine Höhe beträgt ca. 5 m.

Ost-West-Grünzüge gliedern die auf der Nordfläche vorgesehenen Wohngebiete in überschaubare Quartiere und ermöglichen auf kurzem Wege den Aufenthalt im Grünen. Wege verknüpfen Niederberg eins_zwei_5 mit der Umgebung. Auch für die Entwässerung spielen die Ost-West-Grünzüge eine wichtige Rolle: Da eine flächendeckende dezentrale Versickerung wegen der Auffüllungen nicht möglich ist, konzentriert sich die Versickerung auf die Grünzüge westlich des Landschaftsbandes. Östlich wird das Wasser dem geöffneten Klein Hugengraben zugeführt.

Entsprechend der Rahmenplanung wird sich das ehemalige Bergwerksgelände in Zukunft durch eine Mischung verschiedenster Nutzungen auszeichnen. Demnach sollen auf Niederberg entstehen:

- Wohngebiete im Norden auf der ehemaligen Fläche des Schachtes 5,
- Mischnutzung bzw. ergänzendes Wohnen nördlich der Niederrheinallee,
- soziale Infrastruktur, die bei Bedarf in das angebotene flexible städtebauliche Gerüst integriert werden kann,
- gewerblich und gemischt genutzte Gebiete im Südwesten an der Fritz-Baum-Allee
- der „zentrale Bereich“ im Südosten auf der ehemaligen Fläche von Schacht 1 und 2 mit einem Angebot von Versorgung, Kultur, Freizeit, Dienstleistungen und Wohnen.

Ergänzend zu den aufgeführten Nutzungen auf dem eigentlichen Niederberggelände soll nördlich des ehemaligen Zechenstandortes an der Tersteegenstraße die zentrale Sportanlage entstehen.

Ein wichtiges Planungsziel ist die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau. Da die künftige Nachfrage und Verteilung der Bauformen zum Zeitpunkt seiner Erarbeitung

noch nicht feststehen konnte, stellte das städtebauliche Konzept des Rahmenplanes für die Wohngebiete beispielhaft etwa 400 Wohngrundstücke dar; davon waren 2/3 mit verdichteten Bauformen wie Doppel- und Reihenhäusern oder Wohnhöfen und 1/3 mit frei stehenden Einfamilienhäusern belegt.

Nördlich der Niederrheinallee ergänzt eine gemischte Nutzung das Angebot auf Niederberg eins_zwei_5. Sie schirmt die nördlich angrenzenden Wohngebiete von den Störungen der Niederrheinallee ab. Gewünscht ist hier eine Kombination aus Wohnen und ergänzenden Nutzungen wie Büros, Praxen oder Ateliers.

Die beiden Teilflächen des ehemaligen Bergwerksgeländes werden durch die Niederrheinallee bzw. durch die sie begleitende Bahntrasse getrennt. Die Niederrheinallee soll von einer freien Strecke zu einer Ortsdurchfahrt bei bleibendem Status einer überregionalen Landesstraße umgestaltet werden. Sammel- und Anliegerstraßen dienen der inneren Erschließung der Gebiete. Soweit möglich, wird der Straßenbestand übernommen und fortgeführt. So bildet die Fritz-Baum-Allee in Zukunft die Haupterschließung für die Gewerbegebiete. Die Straßenlagen im zentralen Bereich orientieren sich an den bestehenden Trassen. Durch verkehrlenkende Maßnahmen an der Inneboltstraße werden die Belastungen des Bestandes begrenzt.

Auf der südlichen Teilfläche des ehemaligen Bergwerksgeländes soll neben einer Fläche für eine Nahversorgungseinrichtung zwischen der Bahntrasse und dem Bendschenweg ein nachfrageorientiertes Angebot für gewerbliche Betriebe unterschiedlicher Prägung entstehen.

Als Denkmäler sollen auf Niederberg die beiden Torhäuser, die beiden Fördermaschinenhäuser, das Zentralmaschinenhaus und das Fördergerüst von Schacht 2 eine Nachnutzung finden. Aus städtebaulichen Gründen wird das Fördergerüst von Schacht 1 ebenfalls erhalten.

Bei einer Aktivierung der parallel zur Niederrheinallee verlaufenden Bahntrasse besteht die Möglichkeit, die Fläche auch mit dem schienengebundenen Personennahverkehr zu erschließen. Das Fuß- und Radwegenetz wird engmaschig auf Niederberg eins_zwei_5 fortgesetzt, um so die Fläche optimal in die Gesamtstadt und die Landschaft einzubinden. Anknüpfungspunkte sind im Norden die Tersteegenstraße und der angrenzende Landschaftsraum, im Osten die Jahnstraße, die Niederrheinallee, der östliche Grünzug südlich der Bahntrasse und die „Alte Kolonie“, im Süden der Bendschenweg und im Westen die Niederrheinallee, der ehemalige Zechenwald und das Quartier an der Roosenstraße.

Die Entwässerungs- und die Freiraumplanung bilden eine gestalterische Einheit: Für das Regenwassermanagement erforderliche Anlagen werden in das Grünkonzept integriert. Wasser wird zum Thema der Stadtgestaltung. Da eine vollständige Versickerung auf der Fläche durch die vorhandenen Aufschüttungen nicht möglich ist, sieht das Entwässerungskonzept ein Trennsystem mit Regen- und Schmutzwasserkanal und die Versickerung auf Versickerungsflächen bzw. die Speicherung in Regenrückhaltebecken (ehem. LINEG-Becken) und Einleitung in Entwässerungsgräben vor. Im westlichen Bereich der Nordfläche wird das Regenwasser in den Grünzügen versickert. Im Osten soll das Wasser in den Klein Hugengraben eingeleitet werden. Dazu wird das vorhandene Grabensystem westlich der Kleingartenanlage geöffnet und auf einer Breite von 30 bis 40 m naturnah umgestaltet. Auf der Südfläche wird das anfallende Regenwasser über das neue Kanalsystem der Fritz-Baum-Allee und der zentralen Erschließungsachse zu den Regenrückhaltebecken mit Überlauf zum Ophülsgraben geführt. Diese werden so-

wohl für die Regenrückhaltung als auch für die -klärung genutzt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die zu errichtenden Kanäle der öffentlichen Straßen und der neuen Verbindungsstraße zum Bendschenweg. Die zentrale Abwasserbehandlung erfolgt in der von der LINEG betriebenen Kläranlage Rheinhausen.

Nach der vollständigen Entwicklung des Gebietes werden davon etwa 27 % Grün- und Waldflächen, 13 % Verkehrsflächen, 9 % technische Flächen und 51 % Nutzflächen sein.

7 Altlasten

Im Rahmen des o.g. Abschlussbetriebsplanverfahrens wurde eine Gefährdungsabschätzung (Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH 2001) durchgeführt. Basierend auf den Befunden aller durchgeführter Untersuchungen wurde vom Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH unter Berücksichtigung der gültigen Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung ein Sanierungsplan für das Gelände der Schachtanlage (Gutachten vom 29.09.2002 "Sanierungsuntersuchung und -planung für die Schachtanlage Niederberg 1/2/5 in Neukirchen-Vluyn") erstellt. Demnach sollte der größte Belastungsbereich am Südostrand des Schachtgeländes (Bereich der ehem. Klärbecken) durch eine Oberflächenabdichtung saniert werden. Die übrigen belasteten Bereiche sollten ausgehoben, im Bereich der ehem. Klärbecken am Südostrand in einem Umlagerungsbauwerk aufgehaldet und ebenfalls durch die dort geplante Oberflächenabdichtung gesichert werden.

Durch die geplante Sanierung sollte eine Gefährdung von Schutzgütern ausgeschlossen und eine uneingeschränkte Realisierung der geplanten Neunutzungen ermöglicht werden. Als Sanierungszielwerte wurden die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgelegt.

Mit Schreiben vom 11.08.2003 wurde der vorgeschlagene Sanierungsplan vom Bergamt Moers als zuständige Aufsichtsbehörde genehmigt.

Die in dem Bereich der Nordfläche des Zechengeländes und auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 145 oberflächennah festgestellten sogenannten "schwarzen Schlämme" wurden zwischenzeitlich entsprechend den Vorgaben der Vorgutachten aufgenommen und zur weiteren Behandlung bereitgestellt. Bei den "schwarzen Schlämmen" handelte es sich um die oberste Schicht des an der Geländeoberfläche anstehenden Hochflutlehms, die mit Kohlestaub aus der Kohlelagerung vermischt war. Bedingt durch den hohen Feinkornanteil in den "schwarzen Schlämmen" wurde die Sickerfähigkeit des durch Umlagerungen gestörten Bodens stark herabgesetzt. Die gemäß Voruntersuchungen unbelasteten Schlämme wurden zur Südfläche transportiert und im Umlagerungsbauwerk eingebaut.

Die aus dem nördlich der Niederrheinallee gelegenen Gelände nahezu flächendeckend entnommenen Oberflächenmischproben belegen, dass auch unter Berücksichtigung der geplanten Folgenutzung (Wohnbebauung) eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden → Mensch nicht zu befürchten ist. Somit sind insgesamt keine Einschränkungen für die künftige Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches gegeben.

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GMBH, Bergheim, 07.04.2014) wurde nochmals bestätigt, dass ausweislich der

durchgeführten Untersuchungen und unter Berücksichtigung der im Bereich der Nordfläche im Rahmen von Sanierungsarbeiten durchgeführten Maßnahmen eine Gefährdung von Schutzgütern (besonders des Menschen) nicht zu befürchten ist. Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Nutzung als Wohnbereich. Die gesetzlich geforderten "gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse" sind nicht gefährdet.

Weitere Untersuchungen hinsichtlich möglicher Schutzgutgefährdungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Planung

8 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 145 ist ein Bestandteil des Gesamtprojekts Niederberg_eins_zwei_5. Dieses wurde in zwei größere Entwicklungsabschnitte geteilt, die sich an den Infrastruktureinrichtungen, die zum Projektstart gebaut werden, orientieren. Räumlich entsprechen die Entwicklungsabschnitte den Bereichen westlich und östlich des vorgesehenen Landschaftsbandes.

Im Bebauungsplan Nr. 143, dem sogenannten Rückgratbebauungsplan, wurde im wesentlichen das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen für den zweiten Entwicklungsabschnitt östlich des Landschaftsbandes verfolgt.

Als ein Teil der Entwicklung der eigentlichen Baufelder soll nun das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 145 erfolgen, welches in das durch den Bebauungsplan Nr. 143 vorgegebene Grundgerüst eingehängt wird.

9 Planungsinhalte

9.1 Inhalte des Bebauungsplanes / Städtebauliches Konzept

Wohnbauflächen

Grundlegendes Ziel des Bebauungsplanes Nr. 145 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnbebauung entsprechend dem Zielkonzept des Rahmenplanes Niederberg_eins_zwei_5. Dabei muss sich die Wohnbebauung in die Gesamtentwicklung des Areals der ehemaligen Zeche Niederberg integrieren. Die städtebauliche Wiedergewinnung dieses Areals bildet eine wesentliche Maßnahme zur Abrundung und Aufwertung der gesamten Stadt Neukirchen-Vluyn.

Im Laufe der Bearbeitung der städtebaulichen Konzeption sind vielfältige Planungsvarianten für die Entwicklung des Wohngebietes entwickelt worden, die sich im Wesentlichen in der inneren Erschließung und der Verteilung der Wohnbebauung innerhalb des Planbereiches unterscheiden.

Dem Bebauungsplan soll nach intensiven Abstimmungsprozessen ein städtebauliches Konzept zugrunde gelegt werden, welches sich in seinen äußeren Dimensionen im wesentlichen an der vom Rahmenplan vorgegebenen Begrenzung für das Wohngebiet orientiert.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 143 festgesetzte östliche Nord-Süd-Achse und die West-Ost-Grünzüge wird der Geltungsbereich in **vier Teile** getrennt. Der nördliche Teilbereich umfasst die verbleibenden Wohnbauflächen, die zu allen Seiten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 143 umfasst werden. An dieser Stelle sollen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Die Erschließung der Hauptbauflächen des Plangebietes erfolgt darin jeweils für beide Teilbereiche über eine von der Nord-Süd-Achse abzweigende Erschließungsstraße, die als Ringstraße zu beiden Seiten durch die Wohngebiete geführt wird. Entlang dieser Erschließungsstraßen orientieren sich die vorgesehenen Gebäude: Während im Über-

gang von der Straße zu den Grünflächen jeweils ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, sollen im inneren Bereich, der von den Ringstraßen umschlossen wird, auch Hausgruppen mit bis zu 4 Hauseinheiten nicht ausgeschlossen werden. Dabei können mögliche Reiheneinheiten insbesondere auch der Fassung des Straßenraumes der Nord-Süd-Achse dienen.

Die Gärten der Wohngebäude sind überwiegend in südliche oder westliche Richtungen ausgerichtet. Lediglich für einzelne Gebäude im Inneren werden zur angestrebten Fassung des Straßenraumes und der Vermeidung von Übererschließungen Gärten mit Ausrichtung in östliche oder nördliche Richtungen vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze können für die Einfamilienhausbebauung in Garagen bzw. Carports angeboten werden, die sich entweder im Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken oder auf separaten Stellplatzflächen befinden. Bei der Einzelhausbebauung können aufgrund der großen Grundstücksbreiten und des erforderlichen Grenzabstandes in der Regel auch zwei Garagen angelegt werden. Vor den Garagen ist jeweils eine weitere Abstellmöglichkeit für PKW gegeben, so dass auf den Grundstücken bis zu 4 Stellmöglichkeiten bestehen.

Abhängig von der Nachfrage nach einzelnen Gebäudetypen können im Bebauungsplan Nr. 145 zwischen ca. 65 und 95 Hauseinheiten untergebracht werden. Auf der Grundlage der Erfahrungen der bereits umgesetzten Bebauungspläne Nr. 114 und 118 ist ein Ansatz von ca. 75 Hauseinheiten als realistisch zu nennen. Die tatsächliche Anzahl wird letztendlich vom Anteil an Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen bestimmt. Der Bebauungsplan soll hier größtmögliche Flexibilität gewährleisten, um entsprechend der dann herrschenden Nachfrage unterschiedliche Bauformen und Grundstücksgrößen zu ermöglichen.

Grünentwicklung

Tragendes Element der Grünentwicklung im Bereich des Niederberggeländes ist das mittlerweile fertiggestellte, von Norden nach Süden verlaufende Landschaftsband. Es verbindet den nördlichen und den südlichen Landschaftsraum mit dem zentralen Bereich der ehemaligen Schächte 1 und 2 südlich der Bahnlinie und grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 an.

Nördlich und südlich der Wohnbebauung gliedern die vorgesehenen Ost-West-Grünzüge die vorgesehenen Wohngebiete in überschaubare Quartiere und ermöglichen auf kurzem Wege den Aufenthalt im Grünen. Innerhalb der Grünflächen ist ein Wegesystem vorgesehen, welches den Standort Niederberg getrennt vom Straßennetz mit der Umgebung verknüpft.

Die planungsrechtliche Sicherung der umgebenden Grünflächen erfolgt überwiegend im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 143, so dass die Fläche des nördlichen West-Ost-Grünzuges aus dem Geltungsbereich ausgespart wird. Lediglich eine schmale Grünverbindung entlang des nordöstlichen Wohngebietes wird in den Geltungsbereich aufgenommen, um hier die angestrebte Wegeverbindung zwischen dem angrenzenden West-Ost-Grünzug und der geplanten neuen Brücke über den renaturierten Klein Hugengraben zu sichern.

Erschließung

Um die bestmögliche Verkehrsanbindung für Niederberg zu finden, wurden im Zuge der Rahmenplanerarbeitung verschiedene Netzvarianten entwickelt und bewertet. Sie unterschieden sich u.a. in der Trassenführung und Ausgestaltung sowie in ihrer Lage zum Landschaftsband. Als bestmögliche Variante kristallisierte sich dabei für den nördlichen Teilbereich ein Netz heraus, in dem eine Nord-Süd-Verbindung zwischen Tersteegenstraße und Niederrheinallee durch die westlichen und östlichen Wohnquartiere geführt wird. Das gewählte Straßensystem zeigt die Einheit städtebaulicher und verkehrsplanerischer Gestaltung. Es bietet Vorteile bei der Abschnittsbildung und beim Zuschnitt von Baufeldern.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau der Haupteerschließung für die Wohngebiete nördlich der Niederrheinallee werden im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 143 gelegt. Daher spart der Bebauungsplan Nr. 145 die zwischen seinen beiden Teilflächen liegende Straßenverkehrsfläche aus.

Ausgehend von dieser Haupteerschließung, der sog. Nord-Süd-Achse, werden die westlich und östlich dieser Straße liegenden Wohnbereiche jeweils über verkehrsberuhigte Ringstraßen erschlossen. Der neue Straßenraum soll eine Regelbreite von 8,5 m erhalten, um die Anlage von Parkplätzen und Baumpflanzungen im Straßenraum zu ermöglichen. An mehreren Stellen wird der Straßenbereich zu kleineren Plätzen aufgeweitet, denen als Quartiers- / Nachbarschaftsplatz wichtige Funktionen zur Quartiersbildung und Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Wohnbereich zukommen.

Über die jeweils an den Rändern vorgesehenen Anbindungen an die öffentlichen Grünflächen bieten die Erschließungsstraßen auch eine gute und attraktive Möglichkeit, in die umgebenden Freiräume zu gelangen.

Im Straßenraum kann je 1 bis 1,5 Hauseinheit ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden. Am westlichen Rand der Erschließungsstraße wird ein Parkstreifen mit Senkrechtparkern untergebracht, um einerseits die Zahl der öffentlichen Parkplätze zu erhöhen und andererseits den Abstand zwischen den Privatgärten und den Landschaftsbauwerken in der angrenzenden Grünfläche zu erhöhen. Durch die vorgenannten Maßnahmen wird insgesamt eine sehr gute Versorgung mit Parkraum gegeben sein.

Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwegeverbindungen sind im Projekt Niederberg innerhalb des Verkehrs- und des Freiraumkonzeptes berücksichtigt worden. Der Standort Niederberg wird zukünftig durch ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz in die Gesamtstadt und in die Landschaft eingebunden. Es erfolgt eine Verknüpfung mit den vorhandenen Fuß- und Radwegeachsen im Umfeld. Ziel ist das verkehrssichere und attraktive Erreichen wichtiger Einrichtungen wie Schulen, Versorgungseinrichtungen oder ÖPNV-Haltestellen aus dem Plangebiet heraus. Dabei wurden insbesondere die Anknüpfungspunkte an das bestehende Schulwegesystem berücksichtigt.

Aus den Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 145 heraus sind die öffentlichen Grünflächen mit ihren vorgesehenen Wegeführungen jeweils im Norden und Süden über die öffentlichen Verkehrsflächen direkt erreichbar. Insgesamt ist somit von jeder

Stelle der neuen Wohnbereiche auf kurzem Wege eine Anbindung an die attraktiven und den Siedlungsbereich prägenden Freiräume gegeben.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das in den Wohngebieten anfallende Regenwasser wird über ein Kanalnetz in ein Rückhaltebecken südlich des Plangebietes an der Niederrheinallee und von dort in den zukünftig renaturierten Klein Hugengraben, der östlich des Wohngebietes verlaufen wird, eingeleitet. Eine Versickerung des auf den privaten Flächen oder den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen, um dem geöffneten Graben zukünftig eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stellen zu können.

9.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für die überbaubaren Grundstücksflächen „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO fest. Diese Festsetzung dient entsprechend der Zielsetzung der Stadt Neukirchen-Vluyn der Entwicklung einer Wohnbebauung als Teil der Gesamtentwicklung auf dem Niederberggelände.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt vor dem Hintergrund, dass in diesen Bereichen auch Nutzungen zulässig sein sollen, die die vorwiegende Wohnnutzung ergänzen. Hierbei ist auch eine Nutzung einzelner Gebäude z. B. durch nicht störende Handwerksbetriebe oder kleine Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, denkbar.

Für die allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig, so dass eine unverträgliche Belastung durch Verkehr nicht zu befürchten ist.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO soll für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 beschränkt werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II als Höchstmaß beschränkt, so dass mit diesen Festsetzungen insgesamt eine angemessene Hochbauplanung auf den Baugrundstücken umgesetzt werden kann.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine maximale Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt. Maßgeblich ist dabei die maximale Höhe der Straßengrenze im Bereich der Zufahrt zum Grundstück.

Mit diesen Festsetzungen erfolgt insgesamt eine der Lagequalität angemessene und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

9.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für die Baugebiete wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Diese wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der Zielsetzung für das Plangebiet dahingehend ergänzt, dass in Teilbereichen im Übergang zum Freiraum entweder nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im inneren Bereich der beiden Wohngebiete bzw. entlang der Nord-Süd-Achse sollen auch Reihenhäuser entstehen können. Um aber unverträglich lange Hauszeilen zu verhindern, wird textlich festgesetzt, dass in den infrage kommenden allgemeinen Wohngebieten neben Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäusern mit einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte auch Hausgruppen mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen eine Tiefe von durchgängig 15 Metern auf, um für die Baukörperstellung auf dem Grundstück einen gestalterischen Spielraum, z.B. für Vor- und Rücksprünge sowie Erker zu gewährleisten. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den privaten Erschließungsflächen eine Vorgartenzone von in der Regel 3,0 m.

Um bei den Baugrundstücken eine angemessene Ausnutzung zu sichern, dürfen die rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Insgesamt sollen die Baugrenzen einen großen Spielraum für den Zuschnitt der zukünftigen Grundstücke bieten. Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist diese Vorgehensweise vertretbar, da die künftigen Grundstücksgrößen und damit auch die Lage der Gebäude im wesentlichen von den Wünschen der Käufer abhängt. Eine enge Beschränkung der Baugrenzen würde diesen Spielraum einschränken, ohne dass dadurch eine höhere städtebauliche Qualität erreicht werden würde.

Die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht auch die heutzutage vielfach üblichen, bis zu 9 Meter langen Garagen.

9.4 Mindest- bzw. Höchstmaß für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Zur Gewährleistung einer der geplanten Qualität entsprechenden Siedlungsentwicklung, die durch großzügige Grundstücksflächen geprägt ist, wird festgesetzt, dass die Grundstücke eine Mindestgröße von 300 qm aufweisen müssen. Diese Mindestgröße ist auch aufgrund der Erfahrungen aus den angrenzenden Baugebieten (Bebauungspläne Nr. 114 und 118) als angemessen zu bewerten.

9.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Die erforderlichen Stellplätze sollen jeweils in Garagen oder Carports, die sich überwiegend im Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung befinden, nachgewiesen werden. Die hierfür vorgesehenen Flächen werden, sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports festgesetzt. Diese festgesetzten Flächen weisen zu den

öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von in der Regel 5,0 Metern auf, so dass vor den jeweiligen Anlagen jeweils eine zweite Abstellmöglichkeit für PKW gegeben ist.

Der seitliche Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet einen Mindestabstand von einem Meter, so dass hier eine Begrünung erfolgen kann. In der Regel beträgt die Breite der für Garagen / Carports und Stellplätze festgesetzten Fläche 3,0 m; parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche wird sie jedoch auf 2,0 m reduziert, so dass die Baugrenze näher an die Verkehrsfläche geschoben werden kann. Hierdurch wird eine größtmögliche Flexibilität bei der Frage, wo Garagen/Stellplätze oder Häuser stehen sollen, erreicht.

Um zu vermeiden, dass Stellplätze, Garagen oder Carports in den Vorgartenbereichen oder den rückwärtigen Gartenflächen untergebracht werden, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass diese Nutzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind. Dies soll dazu dienen, die hinteren Ruhebereiche (Gärten) für die gesamte Nachbarschaft auch in dieser Funktion zu erhalten und die Vorgärten als solche zu gestalten und nicht als Parkplatz dem eigentlichen Zweck zu entfremden.

9.6 Erschließung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes ist zukünftig durch ein neu zu erstellendes Straßennetz mit der Hauptanbindung an die sog. Nord-Süd-Achse, die an die Niederrheinallee angebunden ist, gesichert.

Die von der Haupteerschließung abzweigende innere Erschließung der Wohngebiete soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Von den geplanten Mischverkehrsflächen ausgehend sind die Grundstücke mit ihren Garagen und vorgelagerten Stellplätzen anzufahren. Damit einerseits ein gefahrenloses Ein- und Ausfahren vom Grundstück gewährleistet wird und andererseits Parkplätze im öffentlichen Straßenraum angelegt werden können, sind die Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 8,50 m dimensioniert worden. Entlang der Planstraßen können begleitend sowohl Längsparkplätze, insbesondere im Bereich der Straßenaufweitungen / Plätze, auch als Senkrechtparkplätze, angeordnet werden. Mit der vorgesehenen Breite ist auch gewährleistet, dass Müll- und Rettungsfahrzeuge die angrenzenden Grundstücke anfahren und erreichen können.

Die von der Verkehrsfläche ausgehenden Anbindungen in die umgebenden Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Rad- und Fußweg festgesetzt.

9.7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Entlang des nordöstlichen Wohngebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Sie verbindet den südlich angrenzenden West-Ost-Grünzug mit der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der zukünftigen Brücke über den Klein Hugengraben. Im Rahmen der Grünflächenfestsetzung kann auch

die Anlage eines Fußweges erfolgen, dessen genauer Verlauf im Zuge der Grünflächenplanung konkretisiert werden soll.

9.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Erschließung von Doppelhäusern oder Hausgruppen, die zur Gewährleistung einer optimalen Gebäudeausrichtung nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB über die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie von Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

9.9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Prüfung der Verträglichkeit in der Rahmenplanung

Zur Abschätzung, ob die von den im Rahmenplan vorgesehenen Nutzungen ausgehenden Geräuschemissionen und –immissionen für das Umfeld verträglich sind, wurden im Vorfeld der Festlegung von Art, Lage und Umfang der zukünftigen Nutzungen entsprechende Schallgutachten durch den RWTÜV (2004) bzw. den TÜV NORD (2005) erstellt.

Im Einzelnen wurden folgende Lärmquellen untersucht:

- Straßenverkehr
- Schienenverkehr
- Sportanlagen
- Gewerbeanlagen.

Zielsetzung dieser Untersuchungen war es, Art, Umfang und Lage der verschiedenen geplanten Nutzungen so zu gestalten, dass erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit vermieden werden können.

Beurteilung Straßenverkehrslärm

Wesentliche Geräuschemissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes gehen von der Niederrheinallee (L 140) aus. Das Verkehrskonzept der Stadt Neukirchen-Vluyn sieht im Rahmen der Gebietsentwicklung vor, die Niederrheinallee von einer freien Strecke zu einer Ortsdurchfahrt bei bleibendem Status einer überregionalen Landesstraße umzugestalten und die zulässige Höchstgeschwindigkeit von derzeit 100 km/h auf zukünftig 50 km/h herabzusetzen. Hierdurch ist grundsätzlich eine Reduzierung der Geräuschemissionen zu erwarten. Die an den Einmündungen der geplanten Erschließungsstraßen vorgesehenen Ampelanlagen lassen hingegen eine Erhöhung der Geräuschemissionen erwarten. Die Ansiedlung neuer Wohn- und Gewerbegebiete lässt darüber hinaus für das gesamte Straßennetz im Umfeld des Rahmenplangebietes eine Veränderung der Verkehrsströme und damit auch der Emissionen erwarten.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden verschiedene Schallausbreitungsrechnungen (mit bzw. ohne bauliche Entwicklung im Bereich der südlich gelegenen Mischgebiete) durchgeführt. Da nicht gewährleistet werden kann, dass zum Zeitpunkt der Wohnungsbauentwicklung die abschirmende Bebauung in den südlich gelegenen Mischgebieten

bereits erfolgt ist, sollen im Bebauungsplan Nr. 145 zunächst keine abschirmend wirkenden Hindernisse in Form einer Mischgebietsbebauung berücksichtigt werden.

Für das Prognosejahr 2015 wurde unter Berücksichtigung der Entwicklung des gesamten Niederberggeländes ermittelt, ab welchem Abstand zur Mitte der Niederrheinallee bei freier Schallausbreitung die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können. Dieses wäre im vorliegenden Fall bei einem Abstand von 90 m zur Tageszeit bzw. 130 m zur Nachtzeit gegeben.

Allerdings weist die südliche Zeile der zukünftigen Gebäude einen Abstand von ca. 100 Metern zur Mitte der Niederrheinallee, so dass es zum Nachtzeitraum zu einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) kommen wird. Die Überschreitungen sind aber so gering, dass die Innenräume bereits mit Fenstern der Schallschutzklasse 2, die aus Gründen des Wärmeschutzes den heutigen Mindeststandard darstellen, ausreichend geschützt werden.

Allerdings empfiehlt das Schallgutachten, bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) zur Nachtzeit Fenster von Schlafräumen in den Südfassaden der geplanten Wohnhäuser durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zu ergänzen, damit eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

Beurteilung Schienenverkehrslärm

Nach einer potentiellen Reaktivierung der Gleistrasse würden die Beurteilungspegel im Plangebiet nördlich der Niederrheinallee zur Tages- und Nachtzeit deutlich unter den Beurteilungspegeln durch Straßenverkehr liegen. Zudem werden die von der Bahnstrecke ausgehenden Geräusche durch den Straßenverkehrslärm überlagert. Eine zusätzliche planerische Berücksichtigung des Schienenverkehrslärms war somit nicht erforderlich.

Beurteilung Sportlärm

Durch die mögliche Errichtung einer Sportanlage südlich der Tersteegenstraße sind Geräuschimmissionen in den neu geplanten und den bestehenden Wohngebieten zu erwarten. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 sind aber aufgrund des Abstandes zur Sportanlage keine Maßnahmen erforderlich, da die Immissionsrichtwerte auch in den Ruhezeiten nicht überschritten werden.

Beurteilung Gewerbelärm

Aufgrund der Entfernung zu den südlich der Niederrheinallee liegenden Gewerbegebieten sind keine Auswirkungen durch gewerbliche Lärmemissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 145 zu erwarten.

Zusammenfassung

Die Aussagen der Schallgutachten sind in der städtebaulichen Ausgestaltung des Rahmenplanes soweit möglich berücksichtigt worden. Damit ist dem Grundsatz der Vermeidung zusätzlicher Belastungen der menschlichen Gesundheit (§ 1 BImSchG) bereits im Planungsprozess durch eine entsprechende Anordnung der Bebauung Rechnung ge-

tragen worden. Insbesondere dient auch die Anlage des West-Ost-Grünzuges der Abstandserhöhung zwischen Niederrheinallee und den Wohngebieten.

Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die südlichen Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten wird im vorliegenden Fall als hinnehmbar bewertet. Die vollständige Einhaltung ist in städtisch geprägten Räumen häufig nur unter Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich, die mit erheblichen städtebaulichen Auswirkungen verbunden sind. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 145 ist die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall oder -wand) nicht wünschenswert, um den optischen Gesamteindruck eines in Grünzüge eingebetteten Siedlungsgebietes nicht zu beeinträchtigen.

Die Überschreitung ist auch vor dem Hintergrund hinnehmbar, dass mit der angestrebten Bebauung innerhalb des südlich angrenzenden Mischgebietes ein weitergehender Schallschutz für die Wohnbebauung realisiert werden wird, so dass dann die Orientierungswerte auch zum Nachtzeitraum fast vollständig eingehalten werden können. Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird Bauwilligen aber empfohlen, für die jeweils südlichste Bauzeile bei Schlafräumen mit Fenstern in Richtung Niederrheinallee schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit für die im Bebauungsplan Nr. 145 vorgesehene Wohnbebauung sind insgesamt nicht zu erwarten.

9.10 Grünordnung / Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Gesamtzusammenhang des Rahmenplanes können Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden, da die Planung relativ umfangreiche Freiflächenanteile aufweist. Ziel der Rahmenplanung war es, den erforderlichen Ausgleich vollständig durch die vorgesehene Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten. Wesentliche Komponenten der Durchgrünung sind dabei das Landschaftsband, die Grünzüge innerhalb der lockeren Wohnbebauung und der naturnahe Ausbau des Op-hüls-/Klein Hugengrabens. Deshalb erfolgte im Umweltbericht zum Rahmenplan eine verbal-argumentative Darstellung ohne direkte Zuordnung einzelner Eingriffe zu einzelnen Kompensationsmaßnahmen.

Als Ausgangssituation und Beurteilungsgrundlage für den Eingriff wurden die Vorgaben des bergrechtlichen Abschlussbetriebsplanes herangezogen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um rekultivierte Flächen des Zechenstandortes. Sofern diese Zielfestlegungen eine Bestandserhaltung festschrieben, wurden die entsprechenden Ergebnisse vorhandener Unterlagen, der Ortsbegehungen und der Biotopkartierung aus den Jahren 2003 und 2005 herangezogen. Außerhalb des Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes wurden Ergebnisse vorhandener Unterlagen, Ortsbegehungen und Biotopkartierungen herangezogen.

Die Zusammenstellung grober Flächenansätze verdeutlicht, dass überwiegend Flächen in Anspruch genommen werden, die für den Naturhaushalt von untergeordneter Bedeutung sind (Rekultivierungsflächen). Ein kleinerer Teil entfällt auf Flächen mittlerer Wertigkeit (Wald, Gehölze). Flächen höherer Wertigkeiten werden in geringem Umfang (im Bereich des nördlichen Waldbandes) in Anspruch genommen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Biotopwertigkeit der geplanten Flächen ist davon auszugehen, dass im Vergleich zum Biotopbestand annähernd gleichwertige Biotope entstehen werden.

Der größere Anteil von öffentlichem Grün in den Grünzügen und im Landschaftsband lässt eine Biotopwertigkeit erwarten, die als Ausgleich für die Inanspruchnahme der vorhandenen geringer wertigen Biotope eingestuft werden kann. Auch für die weiteren Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kann von einer Kompensation durch das geplante Vorhaben ausgegangen werden. Für die Kompensation der erheblichen Auswirkungen - Eingriffe in den Waldbestand und den Boden - kann die Kompensation durch gesonderte Maßnahme im Rahmenplangebiet insbesondere im Hinblick auf den Wald erfolgen.

Es wurde konstatiert, dass in den nachgelagerten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung oder der Zulassungs- und Genehmigungsverfahren somit eine Abarbeitung der Eingriffsregelung im Regelfall nicht erforderlich ist.

Zusammenfassend ist die Durchführung einer eigenständigen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 nicht erforderlich, da mit der unteren Landschaftsbehörde die verbal-argumentative Behandlung der Eingriffsregelung einvernehmlich abgestimmt wurde. Eine Kompensation wird durch die umfangreiche Schaffung von Grün- und Freiflächen auf dem Niederberggelände (insbesondere im Rahmen der beiden Infrastrukturbebauungspläne Nr. 113 und Nr. 143) erreicht. Auch für die zukünftig auf dem Niederberg-Gelände zu entwickelnden Bebauungspläne ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich, soweit sie sich aus der Rahmenplanung ergeben.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP = Artenschutzprüfung)

Im Zuge der Durchführung der 66. Flächennutzungsplanänderung wurde das Büro dsi mit der Erstellung eines Artenschutzbeitrages zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes beauftragt, um die erforderliche Prüfung der Artenschutzbelange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (seinerzeit § 42 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG 2002 – in der bis zum 28.02.2010 gültigen Fassung) vorzubereiten. Die Primärerfassungen wurden vom Büro Hamann & Schulte, Umweltplanung – Angewandte Ökologie, durchgeführt.

Auf der Basis der im Fachinformationssystem der LANUV für das relevante Messtischblatt enthaltenen Liste der planungsrelevanten Arten wurde anhand der bekannten Biotopausstattung des Plangebietes eine Ermittlung der im Plangebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten vorgenommen (Potenzialanalyse).

Die Prognose der möglichen Beeinträchtigungen hat ergeben, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Bauzeitbeschränkungen) verhindert werden können. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG sind nicht vollständig auszuschließen, kön-

nen jedoch durch Anpassungen der geplanten Einzelmaßnahmen (Waldquerungen, Gebäudefolgenutzungen) vermieden werden. Diese Anpassungen sind jedoch nur erforderlich, sofern Vorkommen der planungsrelevanten Arten tatsächlich festgestellt werden.

Da jedoch der durchgeführten Artenschutzprüfung Kartierungen aus dem Jahr 2008 zugrunde liegen, wurde in Abstimmung mit dem Kreis Wesel für den Bebauungsplan Nr. 145 eine fallbezogene und aktuelle Artenschutzprüfung durchgeführt.

Diese wurde im mit Datum vom 08.07.2014 durch das Ingenieurbüro dreher + sudhoff ingenieurplanung gbr erarbeitet. Auf der Basis der im Fachinformationssystem der LANUV für das relevante Messtischblatt enthaltenen Liste der planungsrelevanten Arten wurde anhand der bekannten Biotopausstattung des Plangebietes eine Ermittlung der im Plangebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten vorgenommen (Potentialanalyse).

Die Prognose der möglichen Beeinträchtigungen hat ergeben, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 nicht zu erwarten sind. Das Vorhaben ist somit uneingeschränkt mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar. Weitere Prüfschritte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung waren nicht erforderlich.

Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der festgesetzten Bereiche mit Zugangsverbot zu den umgebenden Flächen sind Zugänge und Zuwegungen von den Baugrundstücken zu den umgebenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als unzulässig festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass eine direkte Zugangsmöglichkeit von den Gärten in die umgebenden Grünflächen nicht gewünscht ist, da die Konsequenz davon sein könnte, dass in einem Abstand von wenigen Metern Gartentore liegen könnten und die Bepflanzung als gestalterisches und abschirmendes Element zwischen den Privatgärten und der öffentlichen Grünfläche sich nicht vernünftig ausbilden kann. Da die Grünzüge über relativ kurze Entfernungen über die öffentlichen Straßen und Wege zu erreichen sind, sind mit der Festsetzung keine unverhältnismäßigen Einschränkungen der Privatgrundstücke verbunden.

9.11 Festsetzungen der Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauO NW)

Erfahrungen bei der Umsetzung der Bebauung in den benachbarten Baugebieten haben gezeigt, dass insbesondere bei der freistehenden Einzelhausbebauung Differenzen in Bezug auf die zukünftige Höhenlage der Baugrundstücke bestehen. Um hier durch den Bebauungsplan einen Mindestrahmen vorzugeben, wird die Geländeoberfläche eines Baugrundstücks (Soll-Geländehöhe) festgesetzt als die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Baugrundstückes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in der Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte. Die so hergestellte Geländeoberfläche (Soll-Geländehöhe) darf höchstens um 20 cm aufgeschüttet oder abgegraben werden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen des anstehenden Urgeländes zur Herstellung der Soll-Geländehöhe. Für diese ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung (Bauantrag) erforderlich.

Um auch die Erdgeschosse der Gebäude auf einem einheitlichen Niveau zu halten und damit insbesondere optisch unschöne Kellergeschosse zu verhindern, wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude im Plangebiet die Höhe der dem Grundstück vorgelagerten fertiggestellten Straße um maximal 40 cm überschreiten darf.

9.12 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Der Bebauungsplan soll ein breites Spektrum an möglichen Bauformen eröffnen, da auch individuell gestaltete Häuser möglich sein sollen. Dennoch soll verhindert werden, dass aneinander gebaute Häuser unterschiedlich gestaltet werden. Daher wird festgesetzt, dass zusammenhängende Hauseinheiten bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit identischer Sockel- und Drempehöhe, Dachform und Dachneigung auszuführen sind. Sie sind bei Fassaden- und Dachflächen sowie Einfriedungen im Vorgartenbereich gestalterisch in Material und Farbe einander anzugleichen.

Zur Gestaltung der Vorgärten wird festgesetzt, dass Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten.

In den Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Mit dieser gestalterischen Festsetzung soll eine optische Beeinträchtigung des Straßenraumes durch unverhältnismäßig hohe bauliche Einfriedungen in den der Straße zugewandten Vorgartenbereichen verhindert werden.

Schließlich wird zur Sicherung einer verträglichen Gestaltung zwischen den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen und den parallel zu diesen Flächen liegenden Garagen festgesetzt, dass die seitlichen Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen mit mindestens 1 Meter hohen Heckenpflanzungen oder Sträuchern zu begrünen sind.

Durch die Festsetzung, dass das Geländeniveau der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Grünflächen auf das vorhandene Geländeniveau durch eine Böschung anzugleichen ist, sollen unansehnliche Mauern oder dergleichen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünflächen verhindert werden. Davon ausgenommen sind am Fuß der Böschung kleinere Befestigungen in einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.

Um die Ablagerung von Grünschnitt und die Beeinträchtigung der Grünflächen durch unverhältnismäßig viele Zugänge zu verhindern, wird festgesetzt, dass die Grundstücke durch einen mindestens 1m hohen Zaun (ohne Tore) entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze gegenüber der angrenzenden Grünfläche einzufrieden sind.

9.13 Kennzeichnung (§ 9 (5) 2 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet ist nach § 9 (5) Ziffer 2 BauGB als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

Durchführung

10 Sicherung der Bauleitplanung

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

11 Sozialplan

Im Planbereich befinden sich keine Wohngebäude. Insofern sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine besonderen Härten zu erwarten. Die Aufstellung eines Sozialplans gem. § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

12 Bodenordnung

Da innerhalb des Plangebietes sämtlicher ggf. notwendiger Grundstücksverkehr auf privatrechtlicher Basis erfolgen soll, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

13 Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente

Die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes und somit besonderer städtebaulicher Instrumente ist nicht erforderlich.

Auswirkungen

14 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der von den gewerblichen Nutzungen, der geplanten Sportanlage, der Niederrheinallee sowie der Eisenbahntrasse ausgehenden Lärmemissionen innerhalb des Plangebiets wurde im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft. Aufgrund der Entfernung zu den Lärmemitteln sind gesunde Wohnverhältnisse insgesamt gesichert. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

15 Bevölkerungsentwicklung; Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraumangebot in diesem die Ortsteile von Neukirchen und Vluyn verbindenden Teil des Stadtgebietes wird die Stützung der Bevölkerungsentwicklung für die Gesamtstadt erreicht. Der Bebauungsplan Nr. 145 trägt zu diesem Planungsziel mit seinem Wohnungsbaupotenzial von ca. 75 Hauseinheiten bei.

16 Eigentumsbildung

Bisher befand sich das Plangebiet in der Hand der bergbaubetriebenden Gesellschaft. Durch die Schaffung neuer Baugrundstücke für die angestrebte Wohnnutzung besteht erstmals die Möglichkeit zur kleinteiligen Wohneigentumsbildung innerhalb des Planbereiches.

17 Kostensparendes Bauen

Innerhalb des Plangebietes werden keine gesonderten Regelungen oder Anreize zum Kosten sparenden Bauen gegeben.

18 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Soziale und kulturelle Bedürfnisse können in den naheliegenden Ortsteilen Vluyn und Neukirchen gedeckt werden. Auch der zentrale Platz bei den verbleibenden Zechengebäuden auf dem Südteil des ehemaligen Bergwerksgeländes und die umgebenden Grünzüge können entsprechende Funktionen übernehmen.

19 Bildungswesen

Die Rahmenplanung mit der vorgesehenen Wohnungsbauentwicklung und damit auch der Bebauungsplan Nr. 145 können zu einer Stützung und Auslastung vorhandener Bildungseinrichtungen beitragen.

20 Sport, Freizeit und Erholung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 selbst werden keine Auswirkungen auf die Belange von Sport, Freizeit und Erholung erwartet. Die im Umfeld des Bebauungsplans bereits erfolgte und noch weiter beabsichtigte Schaffung von umfangreichen Grünflächen (u.a. des Landschaftsbandes) wird mit positiven Auswirkungen auf die Belange von Sport, Freizeit und Erholung verbunden sein. Auch die Grünflächen, der Zechenwald und die naheliegende Sportanlage können ebenso wie der zentrale Platz mit den vorgesehenen kulturellen Einrichtungen für wohnungsnahen Sport, Freizeit und Erholung genutzt werden.

21 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Baukultur

Nach Beseitigung der bergbaulichen Vornutzung (Gebäude und Kohlelagerflächen) war das Ortsbild bis vor kurzem durch das brachliegende Bergwerksgelände geprägt. Mit der mittlerweile begonnenen Umsetzung der Rahmenplanung (Bebauung im Bebauungsplan Nr. 113, 114 und 118) und auch mit der im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 145 vorgesehen Neubebauung wird sich das Orts- und Landschaftsbild weiter vollständig verändern. Die durch die Baukörper verursachten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aber als positiv einzustufen, da ihnen in Zukunft eine gewünschte städtebauliche Verbindungsfunktion zwischen den Ortsteilen Neukirchen und Vluyn zukommen soll.

22 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Es werden keine negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans erwartet. Nach Angaben des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, sind im Rahmenplangebiet keine Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern vorhanden. Auf Grund der umfassenden Störungen resultierend aus der bergbaulichen Vornutzung sind auch keine Funde zu erwarten (LVR 2005). Auch die untere Denkmalbehörde der Stadt Neukirchen-Vluyn verfügt nicht über Erkenntnisse von archäologischen Bodenfunden.

23 Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften

Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften sind nicht betroffen. Hinzuziehende Bürger tragen eventuell zur erhöhten Nachfrage entsprechender Angebote bei.

24 Belange der Wirtschaft

Es werden keine negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 selbst erwartet. Im Zuge der Gesamtentwicklung des Niederberggeländes werden durch die Schaffung von gewerblichen Flächenanteilen die Belange der Wirtschaft berücksichtigt.

25 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Die Kernbereiche von Vluyn und Neukirchen sind in jeweils weniger als 2 Kilometer zu erreichen, so dass insgesamt eine verbrauchernahe Versorgung gegeben ist. Darüber hinaus ist die verbrauchernahe Versorgung der neuen Wohnbevölkerung durch Einzelhandelseinrichtungen auf dem ehemaligen Bergwerksgelände südlich der Bahnlinie geplant.

26 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Es werden keine negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans erwartet. Im Zuge der Gesamtentwicklung des Niederberggeländes sollen durch die Schaffung von gewerblichen Flächenanteilen die mit Schließung der Zeche entfallenen Arbeitsplätze zum Teil kompensiert werden.

27 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht betroffen.

28 Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Belange des Post- und Telekommunikationswesens sind nicht betroffen.

29 Ver- und Entsorgung mit Energie und Wasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die zu errichtenden Kanäle in Richtung Bendschenweg. Von dort gelangt das Schmutzwasser über bestehende Rohrleitungssysteme zur zentralen Abwasserbehandlung in die LINEG-Kläranlage Rheinhausen. Der sachgerechte Umgang mit den Abwässern ist somit gewährleistet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über ein südlich des Wohngebietes liegendes Rückhaltebecken in den zukünftig renaturierten Klein Hugengraben eingeleitet.

Die Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikationsanlagen kann gewährleistet werden. Die vorgesehenen Erschließungsstraßen weisen eine ausreichende Breite zur Aufnahme dieser Leitungen auf.

30 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Es werden keine Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans erwartet.

31 Belange des Personen- und Güterverkehrs; Mobilität der Bevölkerung

Durch die Umsetzung der gesamten Rahmenplanung ergibt sich ein erhöhtes Nachfragepotential für das ÖPNV-Angebot. Insofern kommt die Planung den derzeitigen Überlegungen hinsichtlich einer eventuellen Reaktivierung der sog. Niederrheinbahn mit Einrichtung eines Haltpunktes in der Nähe des Planbereichs entgegen. Zudem werden

durch ein dichtes Fuß- und Radwegenetz sowie der vorgesehenen Führung einer Buslinie im Nahbereich die Belange der Mobilität der Bevölkerung ausreichend berücksichtigt.

32 **Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes; zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften**

Die Planung hat keine Auswirkungen auf diese Belange.

33 **Belange des Katastrophen- und Brandschutzes**

Es werden keine negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans erwartet. Der Brandschutz ist durch die Feuerwehr gewährleistet (siehe Brandschutzbedarfsplan 2003).

34 **Belange des Hochwasserschutzes**

Es werden keine Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans erwartet. Der Bereich ist nicht hochwassergefährdet.

35 Umweltbericht

Da bereits zur Rahmenplanung Niederberg und zur 66. Änderung des Flächennutzungsplans eine sehr umfangreiche Umweltverträglichkeitsprüfung erarbeitet wurde, soll im Wege der Abschichtung nur noch auf neue Aspekte gegenüber der Flächennutzungsplanänderung oder detaillierter erkennbare Belange eingegangen werden.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 145 wird als eigenständiger Teil dieser Begründung angefügt.

36 Bauleitplanverfahren**36.1 Flächenstatistik**

| Flächenstatistik | |
|---|--------------------|
| Gesamtfläche, Nutzungsarten | Größe in ha |
| Plangebiet des Bebauungsplanes | ca. 4,57 |
| - davon südwestlicher Teilbereich | ca. 2,49 |
| - davon südöstlicher Teilbereich | ca. 1,53 |
| - davon nordwestlicher Teilbereich | ca. 0,29 |
| - davon nordöstlicher Teilbereich | ca. 0,26 |
| Allgemeine Wohngebiete | ca. 3,89 |
| Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | ca. 0,66 |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 0,02 |

36.2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 145 wurde bereits in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.11.2013 gefasst. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 02.07.2014 erfolgte die Freigabe der Planung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachbehörden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Bürgeranhörung am 14.08.2014 statt. Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachbehörden wurden mit Schreiben vom 25.07.2014 an der Planung beteiligt.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22.10.2014 erfolgte die Freigabe der Planung für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 7.11.2014 bis zum 9.1.2015 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 145 wurde von Seiten des Stadtamtes 60.4 angeregt, entlang der festgesetzten Bereiche mit Zugangsverbot zu den umliegenden Flächen zusätzlich die Pflanzung eines mindestens 1 m breiten Gehölzstreifens, der mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen ist, festzusetzen. Dieses auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festzusetzende Anpflanzungsgebot auf den privaten Grundstücken ist sinnvoll, um den Übergang zwischen den Privatgrundstücken und dem angrenzenden Freiraum verträglich zu gestalten und die angestrebte Bepflanzung auf den benachbarten Freiflächen optisch und ökologisch zu unterstützen. Da die Grundstücke Größen von jeweils mindestens 300 qm aufweisen, ist mit der Anpflanzungsfestsetzung kein unverträglicher Eingriff in die Ausnutzbarkeit verbunden.

Weiterhin wurde angeregt, am nordwestlichen Platzbereich zwischen der dort festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätze und der öffentlichen Verkehrsfläche den sonst üblichen Abstand von einem Meter auch an dieser Stelle aufzunehmen. Und schließlich sollte auch entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Nordosten

des Plangebietes das entlang der übrigen Freiräume festgesetzte Zugangsverbot ergänzt werden. Den beiden vorgenannten Anregungen soll im Sinne der Gleichbehandlung mit vergleichbaren Fällen im Plangebiet entsprochen werden.

Die vorgesehenen Änderungen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes durch blaue Eintragung kenntlich gemacht.

Da die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung nicht erforderlich. Jedoch wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die von der Änderung/Ergänzung betroffene Öffentlichkeit um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

36.3 Flächennutzungsplan

Das Verfahren zur 66. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich ehemaliges Bergwerk Niederberg, wurde bereits durchgeführt. Es wurde mit dem Billigungsbeschluss im StEA am 21.04.2010 bzw. im Rat am 19.05.2010 zum Abschluss gebracht. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

36.4 Zusammenfassende Erklärung

Wird im weiteren Verfahren ausgeführt.

Planungsstand:

Änderung nach der öffentlichen Auslegung –

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Stand: 23.01.2015

37 Textliche Festsetzungen, Kennzeichnung und Hinweise**37.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**

- 1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Die festgesetzten Firsthöhen sind als Maximalwerte in Metern über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Maßgeblich ist dabei die maximale Höhe der Straßengrenze im Bereich der Zufahrt zum Grundstück (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).
- 1.3 In Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern ist max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Hausgruppen sind mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO).
- 1.4 Die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraßen) belastet sind, verlaufenden rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 3 m überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO).
- 1.5 Die Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten müssen eine Mindestgröße von 300 qm aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- 1.6 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
- 1.7 Entlang der festgesetzten Bereiche mit Zugangsverbot zu den umgebenden Flächen sind Zugänge und Zuwegungen von den Baugrundstücken zu den umgebenden Flächen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). **Desweiteren ist entlang der genannten Bereiche auf den privaten Grundstücksflächen eine Gehölzreihe in einer Breite von mindestens 1 m aus heimischen Sträuchern zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).**
- 1.8 Die Geländeoberfläche eines Baugrundstücks (Soll-Geländehöhe) wird festgesetzt als die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Baugrundstückes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in der Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte.

Die so hergestellte Geländeoberfläche (Soll-Geländehöhe) darf höchstens um 20 cm aufgeschüttet oder abgegraben werden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen des anstehenden Urgeländes zur Herstellung der Soll-Geländehöhe.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Gebäude im Plangebiet darf die Höhe der dem Grundstück vorgelagerten fertiggestellten Straße um maximal 40 cm überschreiten. (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauO NRW)

37.2 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- 1.1 Zusammenhängende Hauseinheiten bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit identischer Sockel- und Drenpelhöhe, Dachform und Dachneigung auszuführen. Sie sind bei Fassaden- und Dachflächen sowie Einfriedungen im Vorgartenbereich gestalterisch in Material und Farbe einander anzugleichen.
- 1.2 In den Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- 1.3 Die seitlichen Flächen zwischen Garagen und/oder Nebenanlagen sowie öffentlichen Verkehrsflächen sind mit mindestens 1 Meter hohen Heckenpflanzungen oder Sträuchern zu begrünen.
- 1.4 Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. (Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger (private Wohnstraßen) belastet sind, und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks)
- 1.5 Das Geländeniveau der Baugrundstücke ist entlang der öffentlichen Grünflächen auf das vorhandene Geländeniveau durch eine Böschung anzugleichen. Am Fuß der Böschung sind Befestigungen in einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.
- 1.6 Grundstücke, die unmittelbar an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind durch einen mindestens 1m hohen Zaun entlang ihrer Grundstücksgrenze gegenüber der angrenzenden Grünfläche einzufrieden.

37.3 Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB

1. Das Bebauungsplangebiet ist nach § 9 (5) Ziffer 2 BauGB als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

37.4 Hinweise

1. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungsgenossenschaft - Verwaltung Friedrich-Heinrich-Allee 64, 47475 Kamp-Lintfort - zu erfragen.
2. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder des Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht hingewiesen werden.

3. Es sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel vorhanden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
4. Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es handelt sich um hinweisliche Darstellungen.
5. Kontrollschächte für die Regen- und Schmutzwasserableitung sollten in den Bereich von Garagen- und Stellplatzzufahrten gelegt werden.
6. Es wird empfohlen, für die jeweils südlichste Bauzeile bei Schlafräumen mit Fenstern in Richtung Niederrheinallee schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
7. Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten können im Rathaus, Hans-Böckler-Straße 26, Planungs- und Bauordnungsamt, Zimmer 212, an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.