



STADT ERKELENZ

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ Erkelenz-Mitte

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil 1:
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2 :
Umweltbericht

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom
23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom
01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

**4. Änderung
Bebauungsplan Nr. 02.3
„Oerather Mühlenfeld“
Erkelenz-Mitte**

Begründung

**Teil 1:
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2 Landschaftsplanung	4
2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen.....	4
2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen	4
2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen.....	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der 4. Planänderung	4
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	4
4.1 Städtebauliche Konzeption	4
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	5
4.6 Gemeinbedarf- und Soziale Infrastruktur	5
4.7 Baugestalterische Festsetzungen	6
5. Verkehrserschließung	6
6. Ver- und Entsorgung	6
7. Umweltbelange.....	6
7.1 Immissionsschutz.....	6
7.2 Schutz von Natur und Landschaft	6
7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet	6
7.4 Bergbauliche Einwirkungen / Bodenschutz / Bodenbelastungen / Altlasten / Kampfmittelfunde	7
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
9. Kennzeichnung von Flächen	7
10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	7
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	7
11.1 Bodenordnung.....	7
11.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	7
12. Städtebauliche Kenndaten	7
13. Kosten	7

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der in der 4. Änderung festgesetzte Bereich liegt im Zentrum des Siedlungsgebietes „Oerather Mühlenfeld“ westlich der Xantener Allee, zwischen dem Dinslakener und Kempener Ring. Die genaue Lage ist der Planurkunde zu entnehmen. Von der 4. Änderung ist das Flurstück 285 der Flur 38, Gemarkung Erkelenz betroffen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 0,35 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, wird das Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich für das ein rechtskräftiger Landschaftsplan vorliegt.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Die 4. Änderung betrifft den am 04.01.2003 rechtskräftig gewordene Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erkelenz (Rechtskraft 01.09.2001) besteht für diesen Bereich eine Darstellung als Wohnbauflächen (W).

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte erlangte am 04.01.2003 Rechtskraft. Innerhalb Erkelenz-Mitte stellt das Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ einen Hauptwohnstandort dar. Die Zielkonzeption bedient mit der dort bereit gestellten Siedlungsfläche von 31,5 ha langfristig die vorhandene Nachfrage an Wohnbauflächen für den Stadtkern.

Um den Bedarf an Betreuungsplätzen von Kleinkindern innerhalb des großflächigen Siedlungsbereiches zu sichern, setzt die ursprüngliche Plankonzeption an zentraler Stelle auf dem 3.521 m² großen Grundstück, Gemarkung Erkelenz, Flur 38, Flurstück 285, zwischen Xantener Allee und Dinslakener Straße Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Kindertagesstätte (KITA) fest.

Der Bereich der 4. Änderung ist noch unbebaut und voll erschlossen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der 4. Planänderung

Unter Berücksichtigung geänderter Rahmenbedingungen ist die Bedarfsdeckung der vorhandenen Wohnbauflächennachfrage Ziel und Zweck der Planung.

Mit der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte reagiert die Stadtplanung auf veränderte Rahmenbedingungen. Anlass der 4. Planänderung ist die Verlagerung des Standortes der im Bebauungsplan Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte auf der Fläche für Gemeinbedarf vorgesehenen Kindertagesstätte (KITA) auf ein ca. 150m weiter nördlich gelegenes Grundstück (Flurstück 600) an der Xantener Allee / Issumer Ring. Ziel der 4. Änderung ist die bedarfsgerechte Nutzung des als Flächen für den Gemeinbedarf bestimmten Areals in ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Realisierung des Baugebietes „Oerather Mühlenfeld“ ist bereits in mehreren Bauabschnitten erfolgt. Für den Siedlungsbereich besteht eine gleich bleibend rege Nachfrage nach wohnbaulich zu nutzenden Grundstücken für die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen.

Der Bereich der 4. Änderung übernimmt die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte mit seiner 3. Änderung (Rechtskraft 29.02.2008). Die städtebauliche Konzeption der Ursprungsplanung wird durch die Planänderung nicht berührt.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Sie betrifft die Art der Nutzung und differenziert die Stellung der baulichen Anlagen über die Festsetzung von Baufenstern. Eine Überschreitung des bereits zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt nicht. Die Änderungsplanung ermöglicht die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sowie von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise in ein dem Bedarf und dem Umfeld angepasst-

tes Maß der baulichen Nutzung. Die Plankonzeption orientiert sich in Art und Maß der Nutzung an den Festsetzungen der angrenzenden Siedlungsabschnitte. Mit der zwingend festgesetzten zweigeschossigen Bauweise wird unter Anwendung der entsprechenden Trauf- und Firsthöhen eine Eingliederung der baulichen Anlagen des Änderungsbereichs in den bereits angrenzenden Gebäudebestand ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) entspricht dem ursprünglichen Nutzungsmaß. Der planbedingte Eingriff in Natur und Umwelt wurde im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte bereits berechnet und bewertet. Die geforderten Kompensationsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt und der Eingriff ausgeglichen. Für den Änderungsbereich sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Bereiche ein gemäß § 4 BauNVO überwiegend dem Wohnen dienendes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 4 und WA 5) festgesetzt. Die für diese Bereiche im Bebauungsplan Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte getroffenen Festsetzungen werden übernommen. Insgesamt werden durch die geänderten Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine am Bedarf des Grundstücksangebotes angepasste Grundstücksnutzung geschaffen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung der Bereiche WA 4 und WA 5 entspricht der im Ursprungsplan für diese Bereiche bereits festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4). Die Kombination der überbaubaren Flächen (Baufenster), der Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) und der zulässigen Trauf- und Firsthöhenbegrenzung (TH min 6,00m/max. 7,50m und FH max. 12,50m) dient der Umsetzung einer auf den jeweiligen Siedlungstyp angepassten Nutzung der einzelnen Grundstücke.

Die Grundstücksgrößen liegen in Abstimmung mit den Nutzungstypen zwischen rd. 185 m² für den mit Doppelhäusern und Hausgruppen (HD) festgesetzten Bereich (WA 4) und bieten mit einer Fläche von rd. 830 m² für das in offener Bauweise (o) zu bebauende Grundstück (WA 5) einen ausreichend großen planerischen Spielraum zur baulichen Umsetzung.

Der Bereich der 4. Änderung liegt eingebettet in einem bereits bebauten Bereich. Das zulässig zwingend zweigeschossige Maß der baulichen Nutzung korrespondiert mit der umgebenden Bebauung und fügt sich konfliktfrei in den umliegenden Siedlungsbestand ein.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Planung erfolgt im Bereich WA 4 eine differenzierte Nutzung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen (H/D) und in dem mit WA 5 bezeichneten Bereich eine Grundstücksnutzung in offener (o) Bauweise.

Mit Festsetzung der überbaubaren Bauflächen erfolgt eine zu den bereits vorhandenen Verkehrsflächen (Dinslakener Ring, Xantener Allee, Kempener Ring) hin orientierten Anordnung und Erschließung der einzelnen Baufenster. Um die konfliktfreie Nutzung üblicherweise in den rückwärtigen Grundstücksbereichen angeordneten Ruhebereiche sicherzustellen, ist eine Überbauung dort nicht vorgesehen.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die im Bebauungsplan Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte getroffenen textlichen Festsetzungen zu Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden für die bezeichneten Bereiche übernommen. Innerhalb der Baufenster, deren seitliche Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und in den dazu festgesetzten Grundstücksflächen wird ein ausreichend großes Flächenpotential für den nachweisbaren Stellplatzbedarf bereitgestellt.

Die in WA 5 festgesetzte Fläche dient der Sicherung notwendiger Stellplätze der dort zulässigen Mehrfamilienhausbebauung.

4.6 Gemeinbedarf- und Soziale Infrastruktur

Mit 4. Änderung der Ursprungsplanung erfolgt eine Verlagerung des Standortes der Kindertagesstätte (KITA) in den mit WA 7 bezeichneten Bereich (Flurstück 600), indem sozialen Zwecken dienende Einrichtungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Ursprungsplan konzipiert diese Einrichtungen an einem zentralen Standort und Mittelpunkt des „Oerather Mühlenfeldes“. Mit Verlagerung der KITA Einrichtung in ein in ca. 150m Entfernung weiter nördlich gelegenes Grundstück sind einschränkende Auswirkungen auf die Belange des Gemeinbedarfes- oder der sozialen Infrastruktur nicht zu erwarten.

Die dauerhafte und bedarfsgerechte Umsetzung der vorgesehenen Kindertagesstätte (KITA) ist Bestandteil weitergehender vertraglicher Regelungen zwischen der Stadt Erkelenz als Betreiber und dem Investor.

4.7 Baugestalterische Festsetzungen

Die als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte in Verbindung mit dem § 86 Abs. 4 BauO NRW erlassenen örtlichen Bauvorschriften bleiben von dieser Änderung unberührt. Die zulässige Bauausführung entspricht dem umgebenden Gebäudebestand und integriert die Änderungsplanung in den Siedlungsbereich.

5. Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich ist dreiseitig erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die als Sammelstraßen im Trennsystem ausgebaute Xantener Allee und Dinslakener Ring, sowie der als Mischverkehrsfläche konzipierten Anliegerstraße Kempener Ring. Die geänderte Plankonzeption orientiert sich an der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur. Zur Umsetzung der Plankonzeption ist eine Erweiterung der Erschließungsflächen durch innere Erschließungsflächen, oder Fuß-/ oder Radwege nicht erforderlich, und unter Berücksichtigung des im § 1 Abs. 5 BauGB angeführten Nachhaltigkeitsgebotes auch nicht vorgesehen.

Aufgrund der Art und des Umfangs der geänderten Flächennutzung ist nach Realisierung der Plankonzeption nicht mit einer Erhöhung der Verkehrsfrequenz zu rechnen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Flächen bleibt gegenüber der bisherigen Planung unverändert.

7. Umweltbelange

Für den Ursprungsplan Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte erfolgte gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bereits eine das vollständige Siedlungsgebiet umfassende Umweltprüfung (UP).

Die 4. Änderung berührt die Grundzüge der im Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte festgesetzten Art der Nutzung und Bauweise.

Mit der 4. Planänderung erfolgt die Prüfung der durch die Planänderung betroffenen Umweltbelange. Art und Maß der geänderten Nutzung entspricht den Festsetzungen des baulichen Umfeldes. Änderungsbedingte Konflikte auf Belange der Umwelt wurden dabei nicht ermittelt. Das Ergebnis wird gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht (UB) und als Teil 2 dieser Begründung festgehalten.

7.1 Immissionsschutz

Mit Verlagerung der Kindertagesstätte bleibt der zentrale Standort erhalten, zusätzliche Wegbeziehungen die zu einer Zunahme von Verkehr führen würden werden nicht aufgebaut. Mit der 4. Änderung sind keine über die bisher zulässige Nutzung hinausgehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte verbunden, da eine Zunahme von Lärm und Verkehr aufgrund der konzipierten Anzahl von Grundstücke und Wohneinheiten nicht zu erwarten ist.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Der Bereich der 4. Änderung liegt innerhalb einer bereits bebauten Siedlungsflächen. Das Grundstück liegt brach. Eine für das Baugebiet relevante oder einwirkende hochwertige Vegetation besteht nicht. Baurechte sind bereits vorhanden. Auf die im Bebauungsplan Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte aufgeführten Stellungnahmen und Ausführungen des Umweltberichts wird verwiesen.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Hinsichtlich der Aspekte der Grundwassersituation und der Schutzausweisungen sind gegenüber der bisherigen Planung keine Änderungen erkennbar. Auf die entsprechenden im Bebauungsplan Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte aufgeführten Stellungnahmen und Hinweise wird verwiesen.

7.4 Bergbauliche Einwirkungen / Bodenschutz / Bodenbelastungen / Altlasten / Kampfmittelfunde

Auf die möglichen Auswirkungen des durch den ehemaligen Steinkohlebergbau bedingten Anstiegs des Grubenwassers wird hingewiesen. Hinsichtlich Bodenschutz, Bodenbelastung, Altlasten und der Kampfmittelsituation liegen gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderungen vor.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind weder Denkmäler oder bekannt noch sind Schutzgüter oder denkmalgeschützte Bereiche vorhanden. Auf die entsprechenden im Bebauungsplan Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte aufgeführten Stellungnahmen und Hinweise wird verwiesen.

9. Kennzeichnung von Flächen

Informationen über die Erforderlichkeit von Kennzeichnungen für Flächen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die im Bebauungsplan Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte angeführten Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise werden übernommen und wie folgt ergänzt:

Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind nicht auszuschließen.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieser Änderungsplanung sind keine bodenordnenden oder sonstigen Maßnahmen erforderlich.

11.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft erstellt. Der Bereich der 4. Änderung liegt innerhalb einer bereits bebauten und erschlossenen Siedlungsfläche. Es sind Baurechte vorhanden. Über das im Bebauungsplan Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte bereits bewertete und ausgeglichene Maß hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Die Bilanzierung der Änderungsplanung würde keine zusätzlichen Maßnahmen oder eine Anpassung des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ergeben. Eine erneute Bilanzierung wird daher nicht vorgelegt.

12. Städtebauliche Kenndaten

Art der Nutzung der Flächen	m ²	%
überbaubare Bauflächen (GRZ 0,4)	1.280	36
nicht überbaubare Bauflächen	1.920	55
Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	321	9
Gesamtfläche	3.521	100

13. Kosten

Das von der 4. Änderung betroffene Flurstück 285, Flur 38, Gemarkung Erkelenz befindet sich im Eigentum der Grundstücks- & Entwicklungsgesellschaft mbH und Co. KG (GEE) der Stadt Erkelenz. Mit Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3 "Oerather Mühlenfeld", Erkelenz-Mitte entstehen der Stadt Erkelenz keine zusätzlichen Kosten.

Planungsamt im Juli 2011
Sachbearbeitung
Dipl.-Ing. Katharina Knipprath