



STADT ERKELENZ

Az.: 612610.03(8)

**8. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. III
»Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath«
Erkelenz-Kückhoven**

Begründung

Verfahrensstand

Satzungsbeschluss

A . Ausfertigung

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. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

1. Räumlicher Geltungsbereich und Planungsverfahren

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. III, Umsiedlung „Immerath-Pesch-Lützerath“. Es umfasst die Flurstücke 171 bis 174, 177, 404, 405 und 397 der Gemarkung Kückhoven, Flur 9 und besitzt eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches dieser Änderung, die sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III orientiert, ist der Planurkunde zu entnehmen.

Aufgrund des gegenüber der bisherigen Planung quantitativ und qualitativ untergeordneten Charakters dieser Änderung wird die städtebauliche Grundkonzeption nicht verändert und sind die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt.

Aus den genannten Gründen wird diese 8. Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

2. Bisherige Planung

Für den Planbereich gilt der Vorläuferplan Nr. III, Umsiedlung „Immerath-Pesch-Lützerath“, der mit Bekanntmachung am 21.10.2005 rechtsverbindlich ist.

Ziel und Zweck der ursprünglichen Planung ist die planungsrechtliche Konkretisierung der Vorgaben des Braunkohlenplanes »Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath«, Erkelenz-Kückhoven. Daher handelt es sich bei dieser Planung nicht um ein »klassisches Neubaugebiet« im Sinne einer Angebotsplanung, sondern um eine Umsiedlung eines gewachsenen Dorfes. Besonderen Stellenwert misst der Braunkohlenplan – und somit auch alle hiervon abgeleiteten Planungen – der Sozialverträglichkeit der Umsiedlungsmaßnahme bei. Dies gilt auch für das daran anschließende Grundstücksvormerkungsverfahren, welches zur Zeit vom Bergbautreibenden durchgeführt wird.

Der Ursprungsplan setzt den Planbereich der 8. Änderung als allgemeines Wohngebiet WA 3 sowie 2 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest.

Südlich und westlich an den Geltungsbereich der 8. Änderung angrenzend setzt der Vorläuferplan eine Verkehrsfläche, sowie nördlich und nordöstlich angrenzend ein Mischgebiet MI 2 fest.

3. Ziele und Zwecke der geänderten Planung

Im Vorfeld des Braunkohlenplanverfahrens wurden Anfang des Jahres 2002 im Rahmen der Standortfindung der Umsiedlung alle ortsansässigen Haushalte von der Bezirksregierung u.a. um Angaben zum Grundstücksbedarf gebeten. Das Ergebnis dieser Befragung wurde unter Berücksichtigung von Erfahrungen vorangegangener Umsiedlungen Grundlage der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. III »Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath« (vgl. hierzu die Erläuterung zu Ziel 3 des Braunkohlenplanes »Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath«).

Im Rahmen des Grundstücksvormerkungsverfahrens hat sich gezeigt, dass abweichend von den Ergebnissen der Bürgerbefragung Anfang 2002 die konkrete Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnnutzungen von den Ergebnissen dieser Befragung abweicht. In der Regel besitzt der Bebauungsplan eine ausreichende Flexibilität, um der geänderten und konkretisierten Nachfragesituation gerecht zu werden (z.B. durch planungsrechtlich unerhebliche Veränderungen bei der Grundstücksteilung).

Aufgrund der landesplanerischen Vorgabe einer sozialverträglichen und somit einer am Bedarf des Grundstücksangebotes für Umsiedler ausgerichteten Planung ist jedoch im Einzelfall eine Bebauungsplanänderung erforderlich, um ein bedarfsgerechtes Grundstücksangebot für Umsiedlungszwecke im Umsiedlungsstandort sicherzustellen.

Im vorliegenden Falle soll durch eine Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den festgesetzten Gebäudehöhen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung kleiner Wohngebäude ermöglicht werden und somit die Planung an die aktuelle Nachfragesituation angepasst werden. In diesem Fall ist ein planungsrechtliches Änderungsverfahren erforderlich, da die Festsetzungen der ursprünglichen Planung von der Anpassung betroffen sind.

Zudem soll ein in einem untergeordneten Teilbereich die Art der baulichen Nutzung von WA zu MI geändert werden, um die Zuordnung von Grundstücksflächen und Grundstückszuschnitten zu den einzelnen Nutzungsgebieten WA und MI zu optimieren.

Im Zuge einer neuen Grundstücksteilung mit kleineren Grundstücken ergibt sich die Notwendigkeit die westlich gelegene Verkehrsfläche nach Norden zu verlängern.

4. Bebauung

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Größen der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ werden im Detail wie folgt gerändert:

- Aufhebung der Mindesttraufenhöhe von 4,5 m und maximalen Traufenhöhe von 5,5 m
- Festsetzung einer maximalen Traufenhöhe von 4,5 m

- Reduzierung der maximalen Firsthöhe von 11,5 m auf 10,5 m Beibehaltung der maximalen Firsthöhe der Pultdächer von 8,5 m,
- Zusammenfassung der geänderten Festsetzungen und Bezeichnung des geänderten Bereiches als WA4
- Anpassung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Verlängerung der westlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung um ca. 5,0 m
- Umwandlung von ca. 97 m² WA zu MD im östlichen Planbereich.

Insgesamt werden durch die geänderten Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergabe von kleineren Grundstücken für kleine Wohnhäuser geschaffen.

5. Baugestalterische Festsetzungen

Die als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. III »Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath« übernommenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW bleiben von dieser Änderung unberührt.

6. Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

Durch diese Änderungsplanung sind keine Auswirkungen auf die Belange des Gemeinbedarfs und der sozialen Infrastruktur erkennbar.

7. Verkehrliche Erschließung

Durch die Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ um ca. 5,0 Meter in nördlicher Richtung wird die verkehrliche Erschließung in ihren Grundzügen nicht verändert.

8. Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen bleibt gegenüber dem Vorläuferplan unverändert.

9. Ver- und Entsorgung; Niederschlagswasser

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes findet eine sehr geringe Änderung der Ver- und Entsorgungssituation bzw. der Niederschlagswasserbehandlung statt, die jedoch keiner weitergehenden Betrachtung bedarf.

10. Immissionsschutz

Es sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich.

11. Umweltbelange

11.1 Landespflegerischer Fachbeitrag

Durch die 8. vereinfachte Veränderung des B-Planes Nr. III ‚Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath‘ erfolgt kein weitgehender Eingriff gegenüber den Festsetzungen des UR-Fachbeitrages:

- der Änderungsbereich ist bereits als Baugebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen sowie einer maximalen GRZ von 0,4 festgesetzt,
- die Änderung von ca. 97 qm in eine Mischgebietsfläche ist untergeordnet und ohne messbare Auswirkungen auf die Gesamtbilanz
- Maßnahmen- oder Ausgleichsflächen sind ebenfalls nicht betroffen
- die Änderung der Verkehrsflächen von ca. 23 qm ist untergeordnet und ohne messbare Auswirkung auf die Gesamtbilanz.

Auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet.

11.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III »Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath« wurde aufgrund der Größe des Plangebietes eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 UVPG Anlage 1 durchgeführt.

12. Bodendenkmäler; Geotechnische Untersuchungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III »Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath« wurde eine archäologische Prospektion durchgeführt. Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Bereich konfliktträchtiger geoarchäologischer Fundstellen. Potenzielle denkmalschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht erkennbar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III »Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath« wurden geotechnischen Untersuchungen durchgeführt. Für den Änderungsbereich ergeben sich durch die Untersuchungsergebnisse keine vom übrigen Plangebiet abweichende Auswirkungen.

Auf die im Bebauungsplan Nr. III aufgeführten Hinweise wird verwiesen.

13. Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Auf die Hinweise im Bebauungsplan Nr. III wird verwiesen.

14. Bergbauliche Einwirkungen; Altlasten; Kampfmittel funde

Hinsichtlich der Aspekte der bergbaulichen Einwirkungen, der örtlichen Altlasten- und Kampfmittelsituation sind gegenüber der bisherigen Planung keine Änderungen erkennbar. Auf die entsprechenden im Bebauungsplan Nr. III aufgeführten Hinweise wird verwiesen.

15. Kosten

Die Realisierung des Bebauungsplanes und dieser Änderung hinsichtlich der Erschließung wird durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Erkelenz und dem Bergbautreibenden RWE Power AG sichergestellt.

16. Flächenbilanzierung

Der Bebauungsplan Nr. III »Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath« umfasst insgesamt ca. 34,67 ha. Von dieser 8. Änderung sind hiervon ca. 0,4 ha betroffen.

Da sich die tatsächlichen Veränderungen (Vergrößerung Verkehrsfläche und Umwandlung von Wohngebiet zu Mischgebiet) in einer Größenordnung von ca. 120 m² bewegen, ergibt sich im Rahmen einer Vorher-Nachher-Betrachtung aufgeführt mit den entsprechenden Flächen der Gesamtplanung des Umsiedlungsstandortes als circa-Werte keine Veränderung.

Erkelenz im November 2008