



STADT ERKELENZ

Az.: 612610.03(3)

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

Begründung

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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 Teilbereiche des Flurstückes 54 der Gemarkung Kückhoven, Flur 9 und besitzt eine Fläche von ca. 0,2 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 3. 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 3. Änderung als Allgemeines Wohngebiet WA 1 fest. Südlich daran angrenzend ein allgemeines Wohngebiet WA2, östlich angrenzend eine Verkehrsfläche, Planstraße M, nördlich angrenzend ein Mischgebiet MI 2 und westlich angrenzend ein allgemeines Wohngebiet WA 1 sowie eine Verkehrsfläche, Planstraße L.

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 Nachfrage nach kleineren, weniger tiefen sowie weniger dicht bebaubaren Grundstücken größer ist. 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 Zurücknahme der Gebäudehöhen sowie die Änderung der Bauweise die Planung an die aktuelle Nachfragesituation nach Grundstücken für eingeschossige Wohngebäude angepasst werden. In diesem Fall ist ein planungsrechtliches Änderungsverfahren erforderlich, da die Festsetzungen der ursprünglichen Planung von der Anpassung betroffen sind.

4. Bebauung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Lage der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert bestehen. Geändert wird im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise.

Es ergeben sich folgende Änderungen:

- Aufhebung der Mindesttraufenhöhe von 5,5 m,
- Reduzierung der maximalen Traufenhöhe von 6,5 m auf 4,5 m,
- Reduzierung der maximalen Firsthöhe von 11,5 m auf 9,5 m und für Pultdächer von 9,5 m auf 7,5 m,
- Aufhebung der offenen Bauweise, Festsetzung von Einzelhäusern und Doppelhäusern.

Insgesamt werden durch die geänderten Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergabe von bis zu 4 Grundstücken für eingeschossige Wohngebäude 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

Die verkehrliche Erschließung ist gegenüber dem Vorläuferplan unverändert.

8. Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen ist gegenüber dem Vorläuferplan unverändert.

9. Ver- und Entsorgung; Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung der Flächen ist gegenüber dem Vorläuferplan unverändert.

10. Immissionsschutz

Es sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich.

11. Umweltbelange

11.1 Landespflegerischer Fachbeitrag

Durch die 3. vereinfachte Veränderung des Bebauungsplanes Nr. III, Umsiedlung „Immerath-Pesch-Lützerath“ wird kein weitgehender Eingriff gegenüber dem Ursprungsplan vorbereitet.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind daher nicht erforderlich.

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 konflikträchtiger 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; Kampfmittelfunde

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

Der Stadt Erkelenz entstehen durch die Realisierung keine zusätzlichen Kosten.

16. Flächenbilanzierung

Der Bebauungsplan Nr. III »Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath« umfasst insgesamt ca. 34,67 ha. Von dieser 3. Änderung sind hiervon ca. 0,2 ha betroffen.

Tatsächlichen Flächenveränderungen finden nicht statt.

Erkelenz im Juni 2006