



STADT ERKELENZ

1. Änderung Bebauungsplan Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte

Begründung

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans gültigen Fassung.

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

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

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

GLIEDERUNG

1. Vorgaben

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Planverfahren
- 1.3 Derzeitiger Planungsstand
- 1.4 Bestehende Situation

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Anlass der Planung
- 2.2 Städtebauliches Konzept

3. Begründung der Planinhalte

- 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.1.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze
 - 3.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - 3.1.6 Verkehrsflächen
 - 3.1.7 Ver- und Entsorgung
 - 3.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.2 Baugestalterische Festsetzungen
- 3.3 Umweltschützende Belange
- 3.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4. Bodenordnung

5. Ausgleichsmaßnahmen

6. Flächenbilanz

7. Kosten

1. VORGABEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte umfasst einen Teil des Flurstückes 10. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes liegt im Norden der Stadt Erkelenz, nordöstlich des Umsiedlungsstandortes Borschemich (neu), südlich von Rath-Anhoven (Stadt Wegberg) und westlich von Mennekraath. Im Westen verläuft die B 57 in ca. 250 m, im Osten die Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach in ca. 450 m bzw. die Autobahn A 46 in ca. 550 m Entfernung. Zwischen dem Plangebiet und Borschemich (neu) liegt das Wasserwerk Mennekraath.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte umfasst einen Teilbereich im zukünftigen Ortsteil Kuckum im Nord-Osten des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der 1. Änderung beträgt mit ca. 1,9 ha ca. 3,3 % der Gesamtfläche des Ursprungsbebauungsplanes. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Planverfahren

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte erlangte seine Rechtskraft am 22.01.2016.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte wird das Ziel verfolgt, die städtische Planung an ein bedarfsgerechtes Grundstücksangebot anzupassen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes nicht berührt.

Zum einen bewegt sich die zusätzliche Verkehrsfläche von ca. 1.700 m² in einer Größenordnung von unter 2 % der Gesamterschließungsfläche von ca. 10 ha des Ursprungsbebauungsplanes und zum anderen ist die neue Stichstraße in Anordnung und Breite ein Standard-Element der Erschließung innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen wird.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert bestehen.

Aufgrund der geplanten Änderung der zeichnerischen Festsetzungen und der Änderung der Erschließung in einem Teilbereich des Ursprungsplanes ist der Bebauungsplan zu ändern. Der Ursprungsbebauungsplan wurde aus der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erkelenz entwickelt. Der gültige Flächennutzungsplan ist von der 1. Änderung nicht betroffen.

1.3 Derzeitiger Planungsstand

Im gültigen Regionalplan (Teilabschnitt Region Aachen) ist das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Grundwasser und Gewässerschutz“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan (Stand 2016) der Stadt Erkelenz stellt das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes liegt im Bereich des Landschaftsplanes Erkelenzer Börde I/1. In diesem Plangebiet liegen keine Landschaftsschutzausweisungen vor. Als Entwicklungsziel ist der Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft bzw. die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen angegeben. Die Ziele des Landschaftsplanes wurden durch den Satzungsbeschluss des Ursprungsbebauungsplanes für das Plangebiet aufgehoben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 den Beschluss zur Aufstellung und zur Offenlage für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte der Stadt Erkelenz beachtet die landesplanerischen Vorgaben des Braunkohlenplans „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“ (Stand: Entwurf 03/2015).

1.4 Bestehende Situation

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich ursprünglich im Wesentlichen um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Topografisch fällt das weitläufige Gelände von ca. 86 m über NHN im Südosten auf ca. 78 m über NHN im Nordwesten. Zurzeit werden im Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Erste baureife Grundstücke sind im Frühjahr dieses Jahres zu erwarten.

Im Umfeld des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes befindet sich im Süden die Ortslage Borschemich (neu) mit ihren Wohn- und Mischgebieten und im Osten die Ortslage Mennekrath mit ihren Mischgebieten. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die B 57, östlich von Mennekrath verläuft die Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach und die parallele Autobahn A 46. Das Wasserwerk Mennekrath mit der Wasserschutzzone I und II liegt im Süden bzw. Osten des Geltungsbereiches. Die Wasserschutzzone I südlich des Plangebietes ist mit ihrem markanten Baumbestand

stand im Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte ist von mehreren geplanten Wasserschutz-zonen III B überdeckt.

Die Flächen des von wenigen Wirtschaftswegen durchzogenen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte werden aufgrund der hochwertigen Böden zurzeit noch intensiv ackerbaulich genutzt. In den ehemaligen Wirtschaftswegen befinden sich teilweise Leitungen, die der Trinkwasser- und Gasversorgung von Erkelenz und Wegberg dienen.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Anlass der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte soll die Erschließungsstruktur in einem Teilbereich geändert und damit die Parzellierung von kleineren Baugrundstücken im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan ermöglicht werden. Das Planungsrecht wird damit an den Bedarf des Grundstücksangebotes der Umsiedlung angepasst.

Der Braunkohlenplan „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich, Berverath“, Entwurf März 2015, legt in Kapitel 2 Umsiedlung, Ziel 1 fest: „Zur Minimierung der im Interesse der Energieversorgung erforderlichen Eingriffe des Braunkohlentagebaus in die Lebensverhältnisse der Betroffenen ist die Bauleitplanung auf eine größtmögliche Geschlossenheit der Umsiedlungsmaßnahmen der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath (gemeinsame Umsiedlung) auszurichten. Die gemeinsame Umsiedlung der Bevölkerung sowie der wohnverträglichen landwirtschaftlichen Hofstellen und der gewerblichen Betriebe ist im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung auf der zeichnerisch festgelegten Umsiedlungsfläche (Umsiedlungsstandort) durchzuführen“.

In Kapitel 2 Umsiedlung, Ziel 2, legt der Braunkohlenplan, Entwurf März 2015, fest: „Der Zeitraum für die Umsiedlung von Keyenberg, Kuckum inkl. Kuckumer Mühle, Unter-/Oberwestrich inkl. Westricher Mühle, sowie Berverath beginnt ab 01.12.2016 (Umsiedlungsbeginn) und ist dem Abbaufortschritt folgend für Keyenberg 2023, für Kuckum, Unterwestrich, Oberwestrich und die Westricher Mühle 2027 und für die Kuckumer Mühle und Berverath 2028 abzuschließen (Umsiedlungszeitraum). Es ist bauleitplanerisch zu sichern, dass zu Umsiedlungsbeginn die ersten bebaubaren Grundstücke zur Verfügung stehen“.

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Braunkohlenplans Garzweiler II vom 31.03.1995. Für die von dem

Braunkohlenplan betroffenen 5 Erkelenzer Dörfer wird mit dem Bebauungsplan am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord die gemeinsame und benachbarte Umsiedlung vorbereitet. Der Zeitraum für die Umsiedlung beginnt am 01.12.2016 und ist - dem Abbaufortschritt entsprechend - für Keyenberg bis 2023, für Kuckum, Unter- und Oberwestrich und Berverath bis 2028 abzuschließen (Braunkohlenplan Entwurf Stand 03/2015).

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath. Mit dem Bebauungsplan werden die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich Nutzungsspektrum und Flächenvorgaben konkretisiert.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den Ursprungsbebauungsplan Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte wurde aus den landesplanerischen Vorgaben des Braunkohlenplanes entwickelt und entspricht insbesondere der im Braunkohlenplan festgelegten Flächenbilanz für den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord (Braunkohlenplan „Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Stand: 03/2015).

Landesplanerische Vorgaben

Im Zeitraum vom 04.01.2013 bis zum 03.02.2013 wurden alle Haushalte einschließlich Landwirte und Gewerbetreibende in den 5 Umsiedlungsorten einschließlich externer Eigentümer von bebauten Anwesen befragt, ob sie an den ausgewählten Umsiedlungsstandort mitgehen werden und dort ein Ersatzanwesen errichten möchten. Bei einer Beteiligung von 89,6 % aller Haushalte wurde eine Umsiedlungsquote von 71 % (ca. 480 von 680 ortsansässigen Haushalten bzw. ca. 1.100 von 1.600 Einwohnern) ermittelt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Haushaltbefragung legt der Braunkohlenplan einen Flächenbedarf für das Nettowohnbauland des Umsiedlungsstandortes von 29,4 ha fest. Bei 420 Grundstücken liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße in den Wohnbauflächen damit bei 700 m².

„Zwei Teile - Eine Mitte“

Ausgangspunkt des Entwurfes „Zwei Teile - Eine Mitte“ ist die Anordnung von zwei etwa gleich großen Siedlungsteilen an einem nord-südgerichteten zentralen Grünkorridor mit Infrastruktureinrichtungen, Retentionsflächen und einer zentralen Versickerungsanlage. Als Auftakt entsteht vor Kopf der westlichen Zufahrtsstraße ein Platz mit Versorgungseinrichtungen im Schnittpunkt des Straßen- und Wegenetzes. Nach Osten schließt ein gliederndes Grünband mit offenen Regenwassergräben an, das mit dem Grünkorridor ein charakteristisches Grünkreuz ausbildet. Das ringförmige Erschließungssystem mit geschwungenen Dorfstraßen verbindet die Orte untereinander. Als Pendant zu dem rechteckigen westlichen Platzauftakt markiert im Südosten ein dreiecksförmiger Platz den Ortseingang. Gliedernde Grünelemente machen die benachbarten Orte / Teilquartiere ablesbar. Kurze Stichstraßen, teilweise schleifenartig verbunden, mit Wohnhöfen und Wegeverbindungen in die inneren und äußeren Grünräume erschließen die Teilquartiere / Nachbarschaften.

Ablesbarkeit der Teilorte

Die Umsiedler der 5 Dörfer wünschen sich eine benachbarte Umsiedlung mit erkennbar eigenständigen Orten. Westlich des Grünzuges entsteht Keyenberg, östlich Berverath, Kuckum und Westrich (Unter- und Oberwestrich zusammengefasst). Die gewünschte Eigenständigkeit und Ablesbarkeit der Teilorte am gemeinsamen Umsiedlungsstandort wird, über die gliedernden Grünelemente hinaus, durch die Ausbildung räumlicher Bezugspunkte und Identifikationsbereiche hergestellt.

Öffentlicher Raum und Erschließung

Das Erschließungskonzept des Umsiedlungsstandortes definiert übergeordnete Elemente wie den Erschließungsring mit einem Standardprofil von 13 m Breite, die Anbindung an die B 57 im Westen über einen geplanten Kreisverkehr und im Südosten über die Sankt-Martinus-Straße(neu) an die Düsseldorfer Straße. Die Ringstraße mit geschwungenem Straßenverlauf wird in überschaubare Abschnitte gegliedert. Entlang der Ringstraße entsteht eine Kette von Plätzen und platzartigen angerförmigen Aufweitungen, darunter, neben dem Keyenberger Markt, kleinere Dorfplätze in Kuckum, in Westrich und in Berverath zur Betonung besonderer städtebaulicher Situationen im öffentlichen Raum und als Identifikationspunkte für die Teilorte.

Zur Erschließung der Wohngebiete und Nachbarschaften in der Tiefe zweigen 5 m - 6 m breite Stichstraßen ab, die sich platzartig aufweiten und teilweise über Wohnwege zur Umfahrung für Müllfahrzeuge verbunden sind. Der südlichen Rand des Geltungsbereiches der 1. Änderung grenzt an eine besondere geplante Situation. Die zukünftige Ringstraße weitet sich hier zu einem Anger auf.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die im Geltungsbereich ursprünglichen geplanten Stichstraßen mit Wendeanlagen durch die in weiten Teilen der Konzeption geplanten Wohnwegschleifen ersetzt. Die Grundzüge der Erschließungsplanung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes somit nicht berührt.

Erhebung städtebaulicher Kenndaten zur Umsiedlung

Im Rahmen einer von der Stadt Erkelenz beauftragten Planungsabfrage im Jahr 2015 wurden städtebauliche Kenndaten zur Vorstellung der Grundstücksgrößen und Bauwünsche der Umsiedler erneut abgefragt. Auf Grundlage dieser Befragung wurden die individuellen Grundstücksgrößen in den jeweiligen Teilorten festgelegt und nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Im Laufe des im Frühjahr 2016 gestarteten Verfahrens der Grundstücksvormerkung stellte sich heraus, dass, insbesondere im Bereich ‚Kuckum‘, die Grundstücke mit einer Größe von deutlich über 750 m² eine geringere Nachfrage haben als in den durchgeführten Erhebungen von den Umsiedlern ursprünglich angegeben. Die im Geltungsbereich der 1. Änderung neu entstehenden Grundstücke weisen eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 700 m² auf und entsprechen somit dem rechnerischen Mittelwert der Grundstückswünsche aller Umsiedler.

Bau- und Wohnformen

Nach den Ergebnissen der Haushaltbefragung 2013 wie der Planungsabfrage 2014 besteht für fast 90 % der Grundstücke der Wunsch nach einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern (überwiegend freistehend). Dementsprechend aufgelockert stellt sich die geplante Bebauung dar: Flächige Wohnquartiere für Ein- und Zweifamilienhäuser, wechselweise mit linearen oder hofartigen Anordnungsformen. An besonderen Situationen entlang der Erschließungsstraßen sollen vereinzelt auch dichtere, zwei- bis dreigeschossige Bauformen entstehen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist überwiegend eine freistehende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geplant. An der besonderen städtebaulichen Situation am südlichen Rand des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist auch ein Geschosswohnungsbau möglich.

Art und Maß der Nutzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans weist Allgemeine Wohngebiete aus. Auf die Ausweisung Reine Wohngebiete wird bewusst verzichtet, um dem dörflichen Charakter des Umsiedlungsstandortes gerecht zu werden.

Infrastruktur und Ausstattung

Im Zentrum des Plangebietes - integriert in die parkartige Gestaltung der Grüne Mitte - werden im Ursprungsbebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Auf der südlichen Teilfläche ist die Errichtung einer Mehrzweckhalle und auf der nördlichen Teilfläche die Errichtung einer Kirche mit Pfarrzentrum geplant. Im Südosten ist eine weitere Fläche für Gemeinbedarf für den Standort der Feuerwehr geplant. Synergieeffekte bestehen am Umsiedlungsstandort in Bezug auf den in Borschemich (neu) vorhandenen Kindergarten und die gut erreichbare Grundschule südlich der Düsseldorfer Straße sowie die weiterführenden Schulen in der Erkelenzer Innenstadt.

Zentrumsbildendes Gewerbe / Nahversorgung ist im Bereich der geplanten Platzanlage („Keyenberger Markt“) vor Kopf der westlichen Zufahrt in das Plangebiet vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen

Das städtebauliche Konzept integriert landschaftliche Elemente und Bezüge nach innen wie nach außen. Der zentrale Grünkorridor ist ein wichtiger gemeinsamer Bezugspunkt mit zentralen Einrichtungen, Wasser als Gestaltungselement, landschaftlich eingebundener Versickerungsanlage und mit dem angegliederten Friedhof. Die schmalere Ost-West-Grünbänder stellen attraktive Verbindungen in die Ortsteile her und bilden das Rückgrat des geplanten offenen Regenwassersystems. Der neue Friedhof für alle 5 Dörfer ist nordwestlich des zentralen Grünzuges angeordnet.

In den öffentlichen Grünflächen ist an zentraler Stelle ein Spielplatz vorgesehen. Mögliche Ersatzstandorte für die Sportplätze von Kuckum und

Keyenberg werden gemeinsam am südöstlichen Ortseingang angeboten. Ebenso der Ersatzstandort für den Kuckumer Festplatz. In dieser Randlage ist der notwendige Immissionsschutz zu gewährleisten.

Einbindung in die Landschaft

Wichtige äußere Wegeverbindungen in die freie Landschaft aber auch Richtung Borschemich (neu) bzw. Erkelenzer Innenstadt werden in Form der vorhandenen Wirtschaftswege aufgegriffen und mit angeräumten Wohnstraßen (Straßenbegleitgrün) im Inneren des Plangebietes fortgesetzt. Schmale Grünfugen gliedern die Teilorte und bilden ergänzende Streifräume für Kinder. Aus den Wohnhöfen führen regelmäßig Stichwege in die inneren Grünräume bzw. an den äußeren Landschaftsrand, der umlaufend von einem schmalen Fußweg begleitet wird. Ein 10 m breiter Landschaftssaum mit ökologischer Ausgleichsfunktion umgibt die Wohngebiete und schafft einen Puffer zu den umliegenden Feldern. Dorftypisch grenzen teilweise große private Gartengrundstücke (Haus- und Nutzgärten) an die vernetzenden öffentlichen Grünelemente und vermitteln einen intensiven grünen Eindruck des Wohnumfeldes.

Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen des Plangebietes einschließlich der notwendigen Anschlüsse werden im Rahmen der Erschließung erstellt und sind innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen unterirdisch zu verlegen. Vorhandene Leitungen, die der Trinkwasser- und Gasversorgung von Erkelenz und Wegberg dienen und in zwei Wirtschaftswegen das Plangebiet von Norden nach Süden queren, werden innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gesichert.

Ein zentraler Wunsch der Umsiedler ist die Präsenz von Wasser am neuen Standort. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird im Freispiegelgefälle gesammelt und über Pumpstationen nach Südwesten in Richtung Abwasserreinigungsanlage Erkelenz gepumpt. Das Regenwasser wird - soweit topografisch möglich - in offenen Gräben (Fließe) der Ost-West-Grünbänder oder direkt über Rohrleitungen im Freispiegelgefälle der landschaftlich gestalteten Versickerungsanlagen im Norden bzw. im Nordwesten des Plangebietes zugeführt und gemäß § 44 (ehem. § 51a) Landeswassergesetz (LWG) über belebte Bodenschichten und Rigolen oder Schluckbrunnen versickert. Die offenen, bei Niederschlag wasserführenden, Gräben in den Grünräumen erinnern an das Niersquellgebiet und die im Zusammenspiel mit der Versickerungsfunktion geplante permanent wasserbespannte abwassertechnische Anlage an die Teichanlagen der Altorte.

Energie

Die 5 Dörfer müssen aus energiepolitischen Interessen umgesiedelt werden. Daraus resultierte von Anfang an eine besondere Motivation der Umsiedler, sich mit dem Thema der nachhaltiger Siedlungsentwicklung und Energie auseinanderzusetzen. Der städtebauliche Entwurf thematisiert ei-

ne Optimierung der Gebäudeausrichtung unter solaren Gesichtspunkten. Überschlüssig ist die Abweichung der Gebäude von der Südrichtung im Mittel kleiner als 45°. Damit bestehen gute Voraussetzungen für ein solares Bauen und für die Integration von Solarkollektoren in die Gebäudekonzepte.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im zukünftigen Teilort Kuckum. Das städtebauliche Konzept der 1. Änderung sieht eine Anpassung der Erschließungsstruktur in diesem Teilbereich vor. Die ursprünglich geplanten Stichstraßen mit Wendeanlagen werden durch eine Wohnwegschleife ersetzt. Dadurch entstehen attraktive Ortsrandgrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 700 m². Die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes werden durch diese Änderung nicht berührt.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Umsetzung der landesplanerisch im Braunkohlenplan aufgeführten Vorgaben und der hieraus entwickelten städtebaulichen Konzeption.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte wird mit Ausweisung großflächiger Allgemeiner Wohngebiete (WA) die Umsiedlung von Wohngebäuden ermöglicht. Auf die Ausweisung Reiner Wohngebiete wird bewusst verzichtet, um dem dörflichen Charakter der Umsiedlung gerecht zu werden.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Entsprechend dem Charakter der Altorte sind jedoch auch in abgestufter Form das Wohnen nicht störende Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe zulässig. Bestimmte allgemein sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden in den Allgemeinen Wohngebieten oder in Teilen aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt oder ausgeschlossen. Damit wird erreicht, dass bestimmte Nutzungen an gewünschten Orten platziert bzw. immissionsschutzrechtlich problematische Nutzungskonstellationen im Plangebiet vermieden werden.

Zum Zwecke der Konzentration der öffentlichen Einrichtungen an geeigneten Orten innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes entsprechend der städtebaulichen Grundkonzeption sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Mit der Zulässigkeit im Ausnahmefall soll ein Spielraum für die städtebauliche Entwicklung der neuen Orte belassen werden.

Aus dem gleichen Grund sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Zum Zwecke der Konzentration der Versorgungseinrichtungen an geeigneten Orten des Ursprungsbebauungsplanes entsprechend der städtebaulichen Grundkonzeption sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Mit der Zulässigkeit im Ausnahmefall soll ein Spielraum für die städtebauliche Entwicklung der neuen Orte belassen werden.

Zur Vermeidung von Konfliktsituationen mit den schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht den Zielen der städtebaulichen Konzeption und ist an dem Ziel orientiert, in den Baugebieten analog zu den bestehenden Orten für die geplanten Nutzungen einen ausreichenden Spielraum für die Bodennutzung zu belassen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit einer GRZ von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten entspricht der Obergrenze nach § 17 Nr. 1 BauNVO. Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl ist unter Anwendung des § 19 BauNVO für den nutzungsabhängigen Flächenbedarf ausreichend bemessen, die vorgesehenen Wohnnutzungen einschließlich der zulässigen sonstigen Nutzungen damit realisierbar.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhen entspricht den Zielen der städtebaulichen Konzeption, die eine Staffelung der Gebäudehöhen von den besonderen Situationen und Identifikationsbereichen in der Ortsmitte innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes zu den Ortsrändern vorsieht.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch den Bezugspunkt bestimmt. Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante der Verkehrsfläche) in der Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die jeweils höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend. Als Traufhö-

he gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes bis zur höchstgelegenen Dachkante. Als Hochpunkt gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Maßgebend ist dabei jeweils das eingedeckte Dach. Eine Überschreitung des Hochpunktes durch Kamine, Antennen, Dachausstiege und Solaranlagen ist zulässig.

Die festgesetzte Fußbodenhöhe Erdgeschoss entspricht der Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens.

Traufhöhen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird die minimale Traufhöhe auf 6,00 m und die maximale Traufhöhe auf 8,50 m festgesetzt. Die Festsetzung eines Mindestmaßes und eines Höchstmaßes der Traufhöhen entspricht in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 der städtebaulichen Grundkonzeption, besondere Situationen innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes durch besondere zwei- bis dreigeschossige Bauformen zu betonen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird die maximale Traufhöhe auf 6,50 m festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Grundkonzept, das dem Umsiedlungsprogramm entsprechend das dem Umsiedlungsprogramm entsprechend für weite Teile des Plangebietes eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorsieht und bietet den Zielen der Umsiedlung entsprechend für diese Bauform einen Gestaltungsspielraum, der eine möglichst große Wahlfreiheit bei der Auswahl der Baugrundstücke zulässt.

Firsthöhen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird eine maximale Firsthöhe von 11,50 m für die zulässigen allseitig gleich geneigten Dächer festgesetzt. Die Festsetzung entspricht in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 der städtebaulichen Grundkonzeption, besondere Situationen innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes durch besondere Bauformen zu betonen und gleichzeitig einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu belassen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m für die zulässigen allseitig gleich geneigten Dächer festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Grundkonzept, das dem Umsiedlungsprogramm entsprechend für weite Teile des Plangebietes eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorsieht und bietet für diese Bauform einen ausreichenden Gestaltungsspielraum.

Hochpunkt

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird der Hochpunkt baulicher Anlagen mit Flachdach auf minimal 6,00 m und maximal 10,50 m und baulicher Anlagen mit Pultdach auf maximal 10,50 m festgesetzt. Die Festsetzung entspricht in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 der städtebaulichen Grundkonzeption, besondere Situationen innerhalb des Ursprungsbe-

bauungsplanes durch besondere zwei- bis dreigeschossige Bauformen zu betonen und gleichzeitig einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu belassen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird der Hochpunkt baulicher Anlagen mit Flachdach auf maximal 6,50 m und baulicher Anlagen mit Pultdach auf maximal 8,50 m festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Grundkonzept, das dem Umsiedlungsprogramm entsprechend für weite Teile des Plangebietes eine ein- bis zweigeschossige aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorsieht und bietet für diese Bauform einen ausreichenden Gestaltungsspielraum.

Fußbodenhöhe Erdgeschoss

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird einheitlich festgelegt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe die Höhenlage des Bezugspunktes um maximal 0,50 m überschreiten darf. Die Festsetzung entspricht der städtebaulichen Grundkonzeption und soll ein einheitliches Straßenbild, orientiert an den Altorten, gewährleisten.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen nach § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Innerhalb der Baufenster besteht ausreichend Spielraum für die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken. Eine Orientierung der Baukörper zum öffentlichen Straßenraum analog zu den Altorten wird durch einen einheitlichen Abstand der vorderen Baugrenze von 3 m unterstützt.

Die Tiefe des Baufensters liegt bei einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 30 - 35 m bei 16 m. Bei einer Grundstückstiefe von über 35 m liegt die Tiefe des Baufensters bei 18 m.

Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten gemäß § 6 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauO NW sowie Wintergärten ist in begrenztem Rahmen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Breite von der Hälfte der Gebäudebreite des Hauptbaukörpers zulässig. Dies ermöglicht eine flexiblere Ausnutzung der Baufenster, insbesondere auf kleinen Grundstücken.

Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird einheitlich eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem überwiegenden Wunsch der Umsiedler nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

3.1.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen gehören zum geplanten dörflichen Umfeld des Umsiedlungsstandortes. Die Zulässigkeit regelt sich über den § 14 BauNVO. Beschränkungen zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der Grundstücksflächen bestehen aufgrund der Bestimmungen des § 19 BauNVO (Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen auf die GRZ).

In den mit WA 1 und WA 2 festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung nur ausnahmsweise zulässig. Diese Festset-

zung trägt dem Umstand Rechnung, dass Tierhaltung ausdrücklich in den im Ursprungsplan mit MD 1, MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen zugelassen ist. Andererseits soll die Tierhaltung als dorftypisches Element nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Notwendige Stellplätze sind in Form offener Stellplätze, Carports oder Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Ergänzend besteht die Möglichkeit, den notwendigen zweiten Stellplatz auf den Garagenzufahrten nachzuweisen. Mit der Beschränkung der Anordnungsmöglichkeiten für private Stellplätze auf den Grundstücken soll eine Minimierung der Bodenversiegelung erreicht und das mit der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption beabsichtigte Ortsbild gewahrt werden.

Tiefgaragen sind nur in den mit WA 1 festgesetzten Bereichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies trägt dem erhöhten Stellplatzbedarf für den in diesen Bereichen zulässigen Geschosswohnungsbau Rechnung und vermeidet die großflächige Inanspruchnahme rückwärtigen Freibereiche als Stellplatzflächen.

3.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 auf maximal 2 festgesetzt. Diese Begrenzung entspricht dem städtebaulichen Grundkonzept, das dem Umsiedlungsprogramm entsprechend für weite Teile des Plangebietes eine aufgelockerte Ein- bis Zweifamilienhausbebauung vorsieht. Mit der Festsetzung wird darüber hinaus den Anforderungen an das Zusammenleben der Generationen Rechnung getragen, gleichzeitig aber auch durch die Festsetzung der Obergrenze der Zahl der Wohnungen eine Begrenzung des Verkehrsaufkommens in den Wohnstraßen gewährleistet. Besondere Wohnformen und Mehrfamilienhäuser sind gemäß der städtebaulichen Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplanes an besonderen Orten innerhalb des Umsiedlungsstandortes (WA 1 und MD 4) vorgesehen.

3.1.6 Verkehrsflächen

Die notwendigen Verkehrsflächen des Umsiedlungsstandortes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Der Umsiedlungsstandort wird gemäß der Konzeption des Ursprungsplanes über die Planstraße A in westlicher Richtung an die B 57 sowie in südöstlicher Richtung über die Planstraße B an die Sankt-Martinus-Straße (neu) und damit an die Düsseldorfer Straße (Nordtangente) angebunden. Zur Anbindung des Plangebietes an die B 57 wurde in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenbau NRW) bereits der Bau eines Kreisverkehrs und damit verbunden die beidseitige Aufweitung der Straßenfläche abgeschlossen, zusätzliche Querung der die B 57 für begleitenden Wirtschaftswege wurden hergestellt.

Gemäß Ursprungsbebauungsplan erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes über die 13 m breite ringförmige Haupterschließungsstraße (Planstraße C), sowie über die beidseitig von der Haupterschließungsstraße abzweigende 6 m breite Stichstraßen (Planstraßen H - V). Die Stichstraßen weiten sich platzartig auf und sind entweder mit 5,5 m breiten Wohnwegschleifen zur Umfahrung für Müllfahrzeuge verbunden, oder mit ausreichend dimensionierten Wendepunkten ausgestattet. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die im Geltungsbereich ursprünglichen geplanten Stichstraßen mit Wendeanlagen durch eine Wohnwegschleife verbunden.

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radwege“ dienen als Wegeverbindungen aus den Verkehrsflächen innerhalb der Baugebiete in die äußere Landschaft bzw. in die inneren Grünzüge. Diese Festsetzung sichert die Durchlässigkeit des Wegenetzes und die Nutzbarkeit für die Naherholung entsprechend der städtebaulichen Grundkonzeption.

Die konkrete Ausgestaltung und innere Gliederung der Verkehrsflächen einschließlich des geplanten Straßenbegleitgrüns und der einzelnen Baumstandorte wird in der Detailplanung festgelegt.

3.1.7 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der notwendigen Anschlüsse werden im Rahmen der allgemeinen Erschließung erbracht und gesichert. In dem Ursprungsbebauungsplan werden die mit dem Versorgungsträger abgestimmten Flächen für die Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die der Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung von Erkelenz-Mitte dienenden Transportleitungen der Firma NEW Netz-GmbH befinden sich innerhalb der den Umsiedlungsstandort von Norden nach Süden durchlaufenden ehemaligen Wirtschaftswege. Diese Wege wurden in ihrer Lage in das städtebauliche Konzept des Ursprungsbebauungsplanes integriert. Die städtebauliche Konzeption sieht vor, dass im Bereich der bestehenden Leitungstrassen Verkehrs- und öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Weitere unterirdische Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung des Umsiedlungsstandortes können grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Der Ausbau des Versorgungsnetzes innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der einzelnen Leitungsträger untereinander erfolgt in Abstimmung mit den laufenden Erschließungsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes.

Für das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes wurde vom Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen, Stand März 2015, folgendes Entwässerungskonzept aufgestellt: Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Für die einzuleitenden Schmutzwässer besteht gemäß Abwasserersatzung der Stadt Erkelenz Anschlusszwang an das vorhandene Kanalsystem. Das Schmutzwasser wird über Kanäle im freien Gefälle zu den neu

entstehenden Pumpwerken im Bereich Keyenberg und Berverath geleitet. Das Schmutzwasser wird im Freispiegelgefälle gesammelt und über Pumpstationen nach Südwesten in Richtung Abwasserreinigungsanlage Erkelenz gepumpt. Eine Brauchwassernutzung ist möglich und wird empfohlen. Das Regenwasser von privaten und öffentlichen Grundstücken ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen und wird innerhalb der festgesetzten Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Norden und Nordwesten des Plangebietes gemäß den Anforderungen des § 44 Landeswassergesetz (LWG) versickert. Zisternen sind erlaubt.

3.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ziel der Planung ist, den Eingriff in Natur und Landschaft zu einem großen Teil innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Die Maßnahmen A1 - A3 im Ursprungsbebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und dienen dem landschaftsökologischen Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie gleichzeitig der Ortsrandeingrünung des Umsiedlungsstandortes (A1), der Regenwasserversickerung (A2) bzw. der Regenwassersammlung- und Rückhaltung (A3).

Diese Maßnahmen wurden im Laufe der Erschließung des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplanes realisiert und sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

3.2 Baugestalterische Festsetzungen

Die als Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem § 86 Abs. 4 BauO NW zur Sicherung des geplanten Ortsbildes erlassenen örtlichen Bauvorschriften werden übernommen.

3.3 Umweltschützende Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte wurde ein Umweltbericht erstellt (BKR Aachen, August 2015). Darin erfolgte gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Prüfung der durch den planungsbedingten Eingriff betroffenen umweltrelevanten Belange für den Umsiedlungsstandort. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes. Darüber hinaus wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag (BKR Aachen, August 2015) erarbeitet und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Kölner Büro für Faunistik, August 2015).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB in Teil 2 festgehalten und Bestandteil der Begründung des Ursprungsbebauungsplans Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte. Der Umweltbericht fasst die Aussagen aller umweltrelevanten Fachgutachten zusammen und beschreibt die umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen sowie die geplanten Kompensations- und Minderungsmaßnahmen.

Der Umweltbericht ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen (Vereinfachtes Änderungsverfahren).

3.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswasser

Gemäß Abwassersatzung der Stadt Erkelenz und unter Berücksichtigung der Vorgaben der Fachplanung ist das Niederschlagswasser von privaten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes sowie innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Das Niederschlagswasser wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Sinne des § 44 LWG innerhalb der festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. XXII versickert.

Wasserschutzzonen

Das Baugebiet befindet sich teilweise in der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Reststrauch (Wiedbusch und Fuchskuhle) sowie teilweise in der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Reindahlen.

Grundwasserabsenkung

Der Bereich des Planungsgebietes des Ursprungsbebauungsplanes ist von Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen sind durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Grundwasserabsenkungen, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben werden und eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen ist. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten ist und sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich sind.

Maßnahmen zum Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes liegen archäologische Bodenfunde vor, die vom Landschaftsverband Rheinland als denkmalwert eingestuft werden. Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht eingetragen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird daher auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) zur Meldepflicht und zum Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039199, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Geräuschimmissionen

Der Kreis Heinsberg weist in seiner Stellungnahme zur Offenlage des Ursprungsbebauungsplan darauf hin, dass die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken unter Berücksichtigung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen hat.

4. Bodenordnung

Der Erwerb der für die Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath notwendigen Grundstücksflächen erfolgt durch den Bergbautreibenden RWE Power AG. Die Flächen werden für Zwecke der Umsiedlung vorgehalten und zur Verfügung gestellt.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem der mit der Realisierung der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bilanziert wurde. Der Ausgleich erfolgt demnach zu ca. 88 % innerhalb des Plangebietes. Zum vollständigen Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs (Defizit von 138.487 Punkten) in den Naturhaushalt durch den Umsiedlungsstandort wird das Ökokonto „Baumschulpark Mennekraath“ der Stadt Erkelenz herangezogen. Damit kann gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die vollständige Kompensation des Eingriffs über externe Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden (BKR Aachen, August 2015).

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches sowie der nur geringfügigen Änderung der Erschließungsflächen nicht betroffen.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Demnach sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die planungsrelevanten Arten Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn auf einer Fläche von rund 12 ha erforderlich, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Die CEF-Maßnahmen werden aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen (Kölner Büro für Faunistik August 2015). Alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan Nr. XXII rechtlich abgesichert.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag nicht betroffen.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte umfasst insgesamt 1,9 ha. Die Gesamtfläche untergliedert sich entsprechend der geplanten Nutzungen in der nachfolgenden tabellarischen Aufstellung. Die festgesetzten Nettobauflächen für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) betragen 1,7 ha, die festgesetzten Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsbegleitgrün addieren sich auf 0,2 ha.

Nr.		Fläche Nutzung - Teilflächen	B-Plan (m ²)
1.0	WA	Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4)	16.953
2.0	VF	Verkehrsfläche Summe	2.038
3.1		Verkehrsfläche Erschließungsstraße	1.964
3.2		Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	74
3.0	∑	Fläche 1. Änderung Bebauungsplan XXII	18.991

7. Kosten

Die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Erkelenz und dem Bergbautreibenden RWE Power AG sichergestellt.