



# STADT ERKELENZ

Az.: 612602.21(5)

---

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI »Umsiedlung Borschemich« Erkelenz-Mitte

### 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 dieser Bebauungsplanänderung ist Teil des Bebauungsplanes Nr. XXI »Umsiedlung Borschemich«. Es umfasst die Flurstücke 143 bis 145 der Flur 9, Gemarkung Erkelenz und besitzt eine Fläche von ca. 0,91 ha. Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches 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 5. 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, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

## 2. Bisherige Planung

Für den Planbereich gilt bisher der Bebauungsplan Nr. XXI »Umsiedlung Borschemich«, der mit Bekanntmachung am 21.10.2005 rechtsverbindlich ist.

Ziel und Zweck der ursprünglichen Planung ist die planungsrechtliche Konkretisierung der Vorgaben des Braunkohlenplanes »Umsiedlung Borschemich«. 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 sich daran anschließende Grundstücksvormerkungs- und Grundstücksvergabeverfahren, welches vom Bergbaubetriebenden derzeit durchgeführt wird.

Die ursprüngliche Planung setzt für den Planbereich der 5. Änderung ein Mischgebiet (M1) fest. Dabei wird das westliche, rückwärtige und mit einer Raute gekennzeichnete Teilgebiet im Sinne der hier beabsichtigten, stärker gewerblich orientierten Nutzungen mit gesonderten Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe und Dachneigung versehen. Wohngebäude und Wohnnutzungen sind im rückwärtigen Teilgebiet ausgeschlossen.

Neben der Unterbringung des im Braunkohlenplan gesondert ausgewiesenen Flächenbedarfes für wohnverträgliches Gewerbe ist es hier im Änderungsbereich Ziel der bisherigen Planung, auch für weitere, stärker in den Wohnzusammenhang einbindbare Gewerbe-/Handwerks- sowie Dienstleistungsbetriebe ausreichend Flächen anzubieten.

Entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches sieht die bisherige Planung in einem 10 m breiten Streifen Private Grünfläche vor.

Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich

- im Norden die Straße »Im Blumenforst (neu)«,
- im Osten die »St.-Martinus-Straße (neu)«,
- im Süden eine für den Lärmschutzwall vorgesehene öffentliche Grünfläche,
- im Westen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Bolzplatz, Beach-Volleyball, Street-Basketball«.

### **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. XXI »Umsiedlung Borschemich« (vgl. hierzu die Erläuterung zu Ziel 3 des Braunkohlenplanes »Umsiedlung Borschemich«).

Im Rahmen des Grundstücksvormerkungs- und Grundstücksvergabeverfahrens ist festzustellen, dass abweichend von den Ergebnissen der Bürgerbefragung Anfang des Jahres 2002 aufgrund zwischenzeitlich veränderter Berufs- und Lebensverhältnisse im Einzelfall ein Grundstücksbedarf entsteht, der im Bebauungsplan bisher so nicht vorgesehen war.

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

Im Zuge des konkretisierenden Grundstücksvormerkungsverfahrens ist im Änderungsbereich die Umsiedlung von Unternehmen der Sparten Tiefbau, Heizung/Sanitär, Gartenbau sowie Regel- und Steuerungstechnik vorgesehen. Im vorliegenden Falle sollen in dem stärker für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Teilgebiet durch eine zusätzliche Stichstraße die rückwärtigen Grundstücksbereiche gesondert erschlossen werden. Vor dem Hintergrund der geforderten Grundstücksbedarfsanpassung wird durch diese Maßnahme die Zugänglichkeit der rückwärtig geplanten Betriebsflächen wesentlich verbessert bzw. erst ermöglicht und betriebsbedingte Störungen im vorderen, bevorzugt für Wohnnutzungen (Betriebswohnen) vorgesehenen Teilbereich verringert. In diesem Zusammenhang ist die überbaubare Grundstücksfläche an die neue Erschließungssituation anzupassen. Die neue Erschließungssituation überplant die bisher hier festgesetzte Private Grünfläche.

Mit den genannten Änderungen wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Planung an ein bedarfsgerechtes Grundstücksangebot anzupassen. Da Festsetzungen

der ursprünglichen Planung von der Anpassung betroffen sind, ist ein planungsrechtliches Änderungsverfahren erforderlich.

#### **4. Bebauung**

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie die Gliederung der Baugebietsteilflächen bleiben unverändert bestehen. Die bedarfsorientierte Ergänzung einer zusätzlichen Stichstraße führt zu einer Reduzierung Privater Grünflächen sowie der geringfügigen Erweiterung von Baugebietsflächen.

Im Detail werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Erweiterung der nördlich an das Änderungsgebiet grenzenden Verkehrsfläche, durch Ergänzung einer in der Regel 5,5 m breiten Stichstraße entlang der westlichen Änderungsbereichsgrenze. Wegfall der bisher hier festgesetzten Privaten Grünfläche.
- Anpassung des MI1-Gebietes an die neue Erschließungsstraße (d.h. Erweiterung des Baugebietes um in der Regel 4,5 m nach Westen. Die bisher hier festgesetzte Private Grünfläche entfällt.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche an die neue Erschließungsstraße (3,0 m paralleler Abstand der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Grenze des Änderungsbereiches).

Insgesamt werden durch die geänderten Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine am Bedarf des Grundstücksangebotes angepasste Grundstückerschließung und -nutzung geschaffen. Während im vorderen Grundstücksbereich zur St.-Martinus-Straße (neu) die Wohngebäude der jeweiligen Betriebsinhaber beabsichtigt sind, sollen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die Betriebsflächen und Betriebsgebäude der Unternehmen angeordnet werden. Durch die ergänzte Stichstraße erfolgt eine verbesserte und gegenüber dem Wohnen störungsverminderte Zugänglichkeit zu den rückwärtig geplanten Betriebsflächen.

#### **5. Baugestalterische Festsetzungen**

Die als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. XXI »Umsiedlung Borschemich« 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 oder der sozialen Infrastruktur erkennbar.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Der Änderungsbereich wird über die angrenzend festgesetzten Verkehrsflächen erschlossen (St.-Martinus-Straße (neu) / Im Blumenforst (neu)). Durch Ergänzung einer 5,5 m breiten Stichstraße für die zusätzliche rückwärtige Erschließung der im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsflächenumfanges der Gesamtplanung.

## **8. Grünflächen**

Die Ergänzung der Verkehrsflächen und der damit einhergehenden Anpassung der Baugebietsflächen führt zu einem Wegfall der im Änderungsbereich bisher festgesetzten Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Haus-/Nutzgärten und dienende Nebenanlagen«. In Hinblick auf die Situation im gesamten Bebauungsplangebiet wird der Anteil Privater Grünflächen geringfügig verringert (vgl. Ziffer 11.1).

## **9. Ver- und Entsorgung; Niederschlagswasser**

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

## **10. Immissionsschutz**

Es sind keine über die bisherige Planung hinausgehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich. Wie bei der bisherigen Planung vorgesehen, handelt es sich bei den konkretisierten Nutzungen um Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Betriebsflächen einen ausreichenden Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Baugebieten besitzen. In den an der St.-Martinus-Straße (neu) im östlichen Teilgebiet dieser Änderung vorgesehenen Gebäuden sind Wohnungen für Betriebsinhaber beabsichtigt, die jeweils den Betrieben zugeordnet sind.

## **11. Umweltbelange**

### **11.1 Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXI »Umsiedlung Borschemich« wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, in dem u.a. eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft erstellt so-

wie Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs vorgeschlagen wurden.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI »Umsiedlung Borschemich« wird der Anteil der Verkehrsflächen um ca. 600 qm und der Anteil der Mischgebiete um ca. 440 qm erhöht. Private Grünflächen werden dementsprechend um ca. 1.040 qm verringert.

#### *Betrachtung der bisherigen Gesamtplanung*

Die Bestandsbewertung des gesamten Planbereichs des Bebauungsplanes Nr. XXI umfasst 685.960 Wertpunkte. Der Eingriff kann durch die Umsetzung ökologischer Planungsvorgaben der bisherigen Gesamtplanung innerhalb des Plangebietes mit 531.724 Wertpunkten größtenteils ausgeglichen werden. Ein Defizit von 154.236 Wertpunkten wird extern ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der vorausgegangenen Bebauungsplanänderungen beläuft sich das Defizit derzeit auf 156.462 Wertpunkte.

#### *Betrachtung der Änderungsplanung*

Hinsichtlich der o.a. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bedingt die Änderungsplanung ein zusätzliches Defizit von 1.728 Wertpunkten. In Relation zum Wertpunkte-Gesamtumfang der ursprünglichen Gesamtplanung entspricht dies ca. 0,25 %. Bezogen auf das Wertpunktedefizit der ursprünglichen Gesamtplanung erhöht sich das Defizit durch diese 5. Änderung um ca. 1,12 %. Bezogen auf den Defizitstand nach den vorausgegangenen Bebauungsplanänderungen erhöht sich das Defizit durch diese 5. Änderung um ca. 1,10 % auf insgesamt 158.190 Wertpunkte.

#### *Bewertung*

Diese Änderungsplanung bereitet gegenüber der bisherigen Planung einen erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft vor. Bezogen auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. XXI besitzt diese Eingriffserhöhung jedoch einen deutlich untergeordneten Charakter. Ergänzende Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind daher nicht erforderlich. Auf eine Anpassung des landschaftspflegerischen Begleitplanes kann verzichtet werden.

## **11.2 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXI »Umsiedlung Borschemich« wurde aufgrund der Größe des Plangebietes eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 UVPG Anlage 1 durchgeführt.

## **11.3 Umweltprüfung/Umweltbericht**

Im vereinfachten Änderungsverfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## **12. Bodendenkmäler; Geotechnische Untersuchungen**

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

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

## **13. Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet**

Der Änderungsbereich befindet sich wie der überwiegende Teil des Umsiedlungsstandortes innerhalb der Wasserschutzzone III A. Auf die entsprechende Ordnungsbehördliche Verordnung und die entsprechenden Hinweise im Bebauungsplan Nr. XXI 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. XXI aufgeführten Hinweise wird verwiesen.

## **15. Kosten**

Der Stadt Erkelenz entstehen durch die Realisierung dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI keine zusätzlichen Kosten.

## 16. Flächenbilanzierung

Der Bebauungsplan Nr. XXI »Umsiedlung Borschemich« umfasst insgesamt ca. 33,60 ha. Von dieser 5. Änderung sind hiervon ca. 0,91 ha betroffen (entspricht ca. 2,7 % der Gesamtfläche). Im Folgenden werden die von dieser Änderung betroffenen Flächenwerte im Rahmen einer Vorher-Nachher-Betrachtung aufgeführt und mit den entsprechenden Flächen der Gesamtplanung des Umsiedlungsstandortes verglichen (alle Angaben sind gerundete circa-Werte!):

|   | <b>Bereich der 5. Änderung</b> |                     | Gesamtplanung B-Plan Nr. XXI inkl. 1.- 4. Änderung |                     | Differenz/ Gesamtplanung |            |
|---|--------------------------------|---------------------|--|---------------------|--------------------------|------------|
|   | Vorher (ha)                    | <b>Nachher (ha)</b> | Vorher (ha)  | <b>Nachher (ha)</b> | Differenz (ha)           | Anteil (%) |
| Gesamtfläche                            | 0,91                           | <b>0,91</b>         | 33,60  | <b>33,60</b>        | ±0                       |            |
| davon                                   |                                |                     |  |                     |                          |            |
| Baugebiete                              | 0,81                           | <b>0,85</b>         | 17,00  | <b>17,04</b>        | +0,04                    | +0,2       |
| Verkehrsflächen (Umsiedlungsfläche)     | 0                              | <b>0,06</b>         | 4,28   | <b>4,34</b>         | +0,06                    | +1,4       |
| Priv. Grünflächen (Haus- u. Nutzgärten) | 0,10                           | <b>0</b>            | 3,23   | <b>3,13</b>         | -0,10                    | -3,1       |

Erkelenz im April 2009