



# STADT ERKELENZ

Az.: 612610.03(7)

---

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

### Begründung

Verfahrensstand  
Satzungsbeschluss

---

#### 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 Teilbereiche die Flurstücke 113, 114, 115 und 330 der Gemarkung Kückhoven, Flur 9 und besitzt eine Fläche von ca. 0,6 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 7. 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 1. Änderung als Dorfgebiet MD 1, öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in einer Breite von 2,0 Meter mit beidseitiger Grünfläche mit einer Breite von jeweils 1,75 Metern sowie einer Fläche für die Landwirtschaft mit Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

Südlich an den Geltungsbereich der 7. Änderung angrenzend setzt der Vorläuferplan eine Verkehrsfläche, westlich und nordwestlich angrenzend Grünflächen mit Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, nördlich angrenzend die Grenze des Geltungsbereiches des Vorläuferplanes mit hieran außerhalb des Geltungsbereiches angrenzendem Wirtschaftsweg (Bellinghofer Weg), östlich angrenzend ein Dorfgebiet MD 1 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 landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen 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 Zurücknahme von Grünflächen und eine Verlegung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Größe der Bauflächen im MD erhöht 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.

### **4. Bebauung**

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen. Geändert wird im Wesentlichen die Größe der Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft, die vorhandenen Grünflächen entfallen, es findet eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen statt.

Im Detail ergeben sich folgende Änderungen:

- Wegfall der öffentlichen Grünfläche von ca. 286 m<sup>2</sup>,
- Verlegung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ( ca. 156 m<sup>2</sup>) in den Bereich der Flächen für die Landwirtschaft,
- Vergrößerung der Bauflächen MD um ca. 442 m<sup>2</sup>,

Insgesamt werden durch die geänderten Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergabe von größeren Grundstücken für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen 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 Verlegung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad und Fußweg“ um ca. 5,0 Meter in östliche Richtung wird die verkehrliche Erschließung in ihren Grundzügen nicht verändert.

## **8. Grünflächen**

Die Festsetzung von Grünflächen ist gegenüber dem Vorläuferplan um ca. 276 m<sup>2</sup> sowie die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft um ca. 157 m<sup>2</sup> verkleinert. Der hierdurch verringerte Ausgleich von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird innerhalb einer Ausgleichberechnung ermittelt und findet an anderer Stelle im Gemeindegebiet Ersatz.

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

Durch die 7. 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 7. vereinfachte Veränderung des B-Planes Nr. III ‚Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath‘ erfolgt ein Eingriff gegenüber den Festsetzungen des UR-Fachbeitrages.

Folgende Biotopveränderungen sind bilanziert:

- Wegfall der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 von  
286 m<sup>2</sup> x 6 = - 2.288 Biotopwertpunkte
- Verlegung des Weges von  
156 m<sup>2</sup> x 1 = (156 Biotopwertpunkte\*)
- Vergrößerung der Bauflächen MD von  
442 m<sup>2</sup> x 0 = 0 Biotopwertpunkte

(\*= keinen Einfluss auf die Biotopwertbilanz,  
da nur räumliche Verlagerung)

Durch die Reduzierung der Grünflächen zugunsten der Erweiterung der MD-Flächen entsteht ein theoretischer Eingriff in Natur und Landschaft in Form eines **Defizits von 2.288 Biotopwertpunkten**.

Dieses Biotopwertdefizit wird im Rahmen einer externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Im Rahmen der Neubilanzierung wird das Biotopwertdefizit südlich der Eingriffsfläche auf einer Umwandlungsfläche von Acker in Wald mit offenen Hochstaudenflächen im Bereich des Wahnbusches ausgeglichen. Da diese Ausgleichsfläche zurzeit noch einen Flächenüberschuss von 5.842 m<sup>2</sup> aufweist, kann das durch die 7. B-Plan-Änderung entstandene B-Plan-Defizit von 2.288 Biotopwertpunkten (entspr. einer Fläche von 572 m<sup>2</sup> / derz. Biotopwert 2; nach der Entwicklung Biotopwert 6) auf dieser Erweiterungsfläche kompensiert werden.

**Somit wird der durch die 7. B-Plan-Änderung entstandene Eingriff in Natur und Landschaft zu 100 % ausgeglichen.**

## 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**

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 7. Änderung sind hiervon ca. 0,6 ha betroffen.

Da sich die tatsächlichen Veränderungen in einer Größenordnung von ca. 442 m<sup>2</sup> 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 Juni 2008