



STADT ERKELENZ

Az.: 612602.21(1)

1. 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 Teile der Flurstücke 39, 40 und 131 der Flur 9, Gemarkung Erkelenz und besitzt eine Fläche von ca. 0,93 ha. Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches dieser Änderung, die sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. XXI 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 1. 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 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 Grundstücksvormerkungsverfahren, welches zurzeit vom Bergbautreibenden durchgeführt wird.

Die ursprüngliche Planung setzt für den Planbereich der 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA3) fest. Das Baugebiet wird von dem nördlich gelegenen Mischgebiet (MI2) durch einen schmalen Streifen getrennt, der als private Grünfläche festgesetzt ist.

Die als Fuß- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche, die den Änderungsbereich in nord-südlicher Richtung durchquert, ist Teil des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes. Dieses Netz verbindet die einzelnen Wohnquartiere und die öffentlichen Freiflächen miteinander und besitzt darüber hinaus einen separaten autofreien Anschluss an das Wohngebiet Oestricher Kamp (Erkelenz-Nord).

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 Grundstücksvormerkungsverfahrens hat sich gezeigt, dass abweichend von den Ergebnissen der Bürgerbefragung Anfang 2002 die Nachfrage nach kleineren und weniger tiefen 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 bauliche Verdichtung bzw. der Verlängerung einer festgesetzten Verkehrsfläche (Planstraße E) und der entsprechenden Anpassung und Ergänzung der angrenzenden Flächen die Planung an ein bedarfsgerechtes Grundstücksangebot 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 zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie die Anordnung der Baugebiete bleiben unverändert bestehen. Geändert wird im Wesentlichen die Lage der überbaubaren Flächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes hinsichtlich einer baulichen Verdichtung unter Berücksichtigung der unter diesem Gesichtspunkt geänderten Erschließungssituation. Die Systematiken zu den festgesetzten Bautiefen sowie zur Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen werden entsprechend der bisherigen Planung angewendet.

Im Detail werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes folgendermaßen geändert:

- Ergänzung eines 16 m tiefen und ca. 20 m breiten Baufeldes entlang der Planstraße D, welches unmittelbar an die Anbauzone des Mischgebietes grenzt.
- Ausweitung des Baufeldes nördlich der Planstraße E nach Westen um ca. 10 m entsprechend der Verkehrsflächenänderung.

- Neuorientierung und Ausweitung des Baufeldes westlich der Planstraße E entsprechend der Verkehrsflächenänderung (Verlängerung um ca. 15 m, Baufluchtentiefe 16 m, Südorientierung der Freiflächen).

Insgesamt werden durch die geänderten Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergabe von weiteren drei kleinen Grundstücken (je ca. 400-650 qm) an die Umsiedler geschaffen. Zwei größere Grundstücke (bisher ca. 650 und 1.000 qm) können entsprechend verkleinert werden.

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

Das Plangebiet dieser Änderung wird über die angrenzend festgesetzten Verkehrsflächen erschlossen (Dorfstraße A, Planstraßen D und E).

Gemäß dem Planungsziel dieser Änderungsplanung erfolgt eine ergänzende innere Erschließung des Plangebietes, indem der nördliche Arm der Planstraße E ca. 40 m nach Westen in das Plangebiet hineingeführt wird. Mit einer Platzaufweitung erfährt die Straßenverlängerung einen städtebaulichen Abschluss. Hieran angebunden ist analog der bisherigen Planung der festgesetzte, zur Dorfstraße A führende Fuß- und Radweg. Bedingt durch die Änderungsplanung besitzt dieser Weg nun einen nach Westen abgelenkten Verlauf.

Durch diese Änderungsplanung erhöht sich der Verkehrsflächenanteil der Umsiedlungsmaßnahme geringfügig um ca. 0,04 ha auf insgesamt ca. 5,23 ha (entspricht ca. +0,77 %).

8. Grünflächen

Entsprechend der Ausweitung der Baugebiets- und Verkehrsflächen wird der Anteil der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Haus-/Nutzgärten und dienende Nebenanlagen geringfügig verringert. Die Lage und die Funktion der festgesetzten privaten Grünflächen bleiben im Grundsatz bestehen.

9. Ver- und Entsorgung; Niederschlagswasser

Für die Ver- und Entsorgung der privaten Grundstücksflächen entlang der ergänzten Verkehrsfläche ist eine entsprechende Anpassung der Kanaltrassen erforderlich. Ansonsten bleibt die Ver- und Entsorgung der Flächen gegenüber der bisherigen Planung unverändert.

10. Immissionsschutz

Es sind keine über die bisherige Planung hinausgehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich.

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 sowie Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs vorgeschlagen wurden.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI »Umsiedlung Borschemich« wird der Anteil der Baugebiete (ca. +1.200 qm) und der Verkehrsflächen (ca. +430 qm) an der Gesamtplanung erhöht. Der Anteil privater Grünflächen wird entsprechend vermindert (um ca. -1.630 qm).

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.

Betrachtung der Änderungsplanung

Hinsichtlich der o.a. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bedingt die Änderungsplanung ein zusätzliches Defizit von ca. 1.690 Wertpunkten. In Bezug auf den Wertpunkte-Gesamtumfang der ursprünglichen Planung entspricht dies ca. 0,25 %. Das Defizit der Gesamtplanung erhöht sich durch diese Änderung um ca. 1,10 % auf ca. 155.926 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; 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. XXI aufgeführten Hinweise wird verwiesen.

15. Kosten

Aufgrund des geringfügig erhöhten Verkehrsflächenanteiles (ca. +0,77 % gegenüber der bisherigen Planung) ist von einer entsprechenden Erhöhung der Erschließungskosten auszugehen.

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 (so genanntes Inden-Modell, Kostenteilung zwischen der RWE Power AG, Land und Gemeinde im Verhältnis 55 % : 36 % : 9 %).

16. Flächenbilanzierung

Der Bebauungsplan Nr. XXI »Umsiedlung Borschemich« umfasst insgesamt ca. 33,60 ha. Von dieser 1. Änderung sind hiervon ca. 0,93 ha betroffen (entspricht ca. 2,8 %). 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 circa-Werte!):

	Änderungsbe- reich		Gesamtplanung B-Plan Nr. XXI		Differenz/ Gesamt- planung	
	Vorher (ha)	Nachher (ha)	Vorher (ha)	Nachher (ha)	Differenz (ha)	Anteil (%)
Gesamtfläche	0,93	0,93	33,60	33,60	±0	
davon						
Baugebiete	0,59	0,71	16,81	16,93	+0,12	+0,71
Allg. Wohngebiet	0,56	0,71				
Mischgebiet	0,03	0,00				
Verkehrsflächen	0,04	0,08	5,19	5,23	+0,04	+0,77
Priv. Grünflächen (Haus- u. Nutzgärten)	0,30	0,14	3,46	3,30	-0,16	-4,62

Erkelenz im Mai 2006