



STADT ERKELENZ

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauhof“ Erkelenz-Mitte

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Ziel der Bauleitplanung
2. Verfahrensablauf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten
5. Überwachung der Umwelteinwirkungen (Monitoring)

1. Planungsanlass und Ziel der Bauleitplanung

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, Erkelenz-Mitte umfasst einen südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes.

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, im Geltungsbereich des in Jahren 2013/2014 für die Errichtung einer Klimaschutzsiedlung aufgestellten Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst ca. 0,7 ha der insgesamt ca. 4 ha Plangebiet des Bebauungsplanes.

Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung zur Errichtung einer Klimaschutzsiedlung i. S. des Projektes „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ auf der Liegenschaft Bauxhof wurde am 15.11.2011 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. VI/1 „Bauxhof“ erlangte mit Bekanntmachung am 07.03.2014 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan VI/1 „Bauxhof“ setzt Allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise differenziert in den Baugebieten als Einzel-, Doppel-, oder Reihenhäuser fest, in einzelnen Baugebieten mit der Festsetzung zulässiger Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. In den jeweiligen Baugebieten können demnach 1 bis 2 geschossige Einfamilienhäuser als auch 2 bis 3 geschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Mit der Realisierung der Klimaschutzsiedlung wurde begonnen, für die Erschließung wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen. Die Realisierung der Klimaschutzsiedlung erfolgt nach Investorenausschreibung und Vergabe der Liegenschaft Bauxhof durch einen Investor auf insgesamt ca. 58 Baugrundstücken. Hierbei sind mind. 20 Eigenheime oder 30 Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit Wärmedämmstandard Passivhaus (Heizwärmebedarf max. 15kWh/m²a) zu errichten.

Der Bedarf und die Nachfrage an Wohnungen im Geschosswohnungsbau übersteigt das derzeit auf der Grundlage des Bebauungsplanes mögliche Angebot.

Der Bebauungsplan soll daher im südwestlichen Bereich mit Festsetzungen ergänzt werden, die sowohl die zusätzliche Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau als auch von Wohngebäuden als Doppelhäuser mit mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude ermöglichen. Der erweiterte Geschosswohnungsbau kann auch zur Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen dienen.

2. Verfahrensablauf unter Berücksichtigung der Stellungnahme

In seiner Sitzung am 01.03.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, Erkelenz-Mitte, beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Bekanntmachung des Termins der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Amtsblatt Nr. 9 vom 15.04.2016 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.04.2016 im Rathaus der Stadt Erkelenz durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden während des Beteiligungsverfahrens keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB

Das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.04.2016 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeleitet.

Insgesamt wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Während des Beteiligungsverfahrens wurden 2 abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen, die sich u.a. mit dem Anstieg des Grundwassers, mit durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen und mit Geräuschemissionen befassten.

Die Hinweise bezüglich des Anstieges des Grundwassers und der Grundwasserabsenkungen wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung sowie den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anregungen des Kreises Heinsberg hinsichtlich der Geräuschemissionen wurden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung zu Geräuschemissionen wurde in die Begründung und unter „Hinweise“ in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Über die vorgetragene Anregung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fasste der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 29.06.2016 einen Beschluss.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Beschluss des Rates der Stadt Erkelenz vom 29.06.2016 wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, Erkelenz-Mitte, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 vom 08.07.2016 in der Zeit vom 18.07.2016 bis 19.08.2016 öffentlich ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden weder von der Öffentlichkeit noch von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, Erkelenz-Mitte, wurde in der Sitzung des Rates am 21.09.2016 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erkelenz Nr. 19 vom 23.09.2016 ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen und Gerüche u. ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Gefahren oder Belästigungen für die menschliche Gesundheit gehen vom Plangebiet nicht aus. Sowohl im Hinblick auf Lärm als auch auf Gerüche werden die potentiellen Emissionen des benachbarten Gewerbegebietes bereits durch planerischen Vorkehrungen im Bebauungsplan Nr. VI/3 „Roermonder Straße/Venloer Straße“ auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Über ein etwaiges Vorkommen von planungsrelevanten gesetzlich geschützten Tierarten gab es vor Beginn der Planung die Erkenntnis, dass auf dem benachbarten Friedhof Waldohreulen leben. Im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauhof“ wurde zudem eine gezielte Artenschutzvorprüfung durchgeführt, die aber keine weiteren Feststellungen erbrachte. Diese Informationen können auf das Plangebiet der 1. Änderung übertragen werden. Bei Realisierung der Planung verändert sich das aktuelle Ortsbild nicht im Vergleich zu Realisierungsmöglichkeiten des bestehenden Planrechtes. Durch die Ergebnisse der Artenschutzvorprüfung ist sichergestellt, dass hier keine besonders schutzbedürftigen Arten betroffen sind.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Die Böden im Plangebiet bieten nicht überall die Möglichkeit der Versickerung von zusätzlichem Niederschlagswasser von versiegelten Flächen. Dies wurde im Rahmen der Planung des gegenüberliegenden Baugebietes Oerather Mühlenfeld eingehend geprüft. Da sich in der Bördenlandschaft die Bodenverhältnisse nicht so kleinräumig ändern, kann dies auf das Plangebiet übertragen werden. Ein Vorfluter zur Direkteinleitung von Regenwasser ist auch nicht erreichbar. Daher ist bereits im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauhof“ das vorhandene Trennsystem erweitert worden.

Schutzgut Luft und Klima

Durch den Ausschluss störender Nutzungen (z.B. Tankstellen) wird sichergestellt, dass keine für Wohngebiete untypischen Luftbelastungen entstehen. Die Zielkonzeption einer Klimaschutzsiedlung sorgt dafür, dass vom geplanten Wohngebiet selbst besonders wenige Emissionen ausgehen werden.

Durch die Festsetzung eines begrünungsfähigen Gartenanteils und durch festgesetzte öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan Nr. VI/1 „Bauhof“ wird sichergestellt, dass sich das bisherige Freiraumklima nicht so wesentlich ändert, wie dies bei einer noch stärker verdichteten Innenstadtbebauung mit Eigenklimaentwicklung passieren kann.

Da in Bezug auf Boden, Wasser/Grundwasser, Luft und Klima keine oder keine erheblichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar sind, sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt eine angemessen verdichtete städtische Wohnbebauung zu. Als Alternativen sind hier die Beibehaltung der bisherigen Planungsfestsetzungen.

5. Überwachung der Umwelteinwirkungen (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen gem. § 4c BauGB im Geltungsbereich des B-Planes ergeben sich derzeit nicht.

Erkelenz im September 2016