



STADT ERKELENZ

Az.: 612602.21(3)

3. 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 einen Teil des Flurstückes 40 der Flur 9, Gemarkung Erkelenz und besitzt eine Fläche von ca. 0,26 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 3. 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 3. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet fest (WA₁ bzw. WA₃). Innerhalb des Planbereiches befindet sich im Nordwesten die Platzerweiterung der Planstraße H (öffentliche Verkehrsfläche) und im Nordosten ein schmaler Grünstreifen (private Grünfläche).

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 Neugliederung und Neuausrichtung der Bau-, Frei- und Verkehrsflächen 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 Baugebietsteilflächen bleiben unverändert bestehen. Die Verlagerung der Platzaufweitung vom nordwestlichen zum südlichen Plangebietsrand an die Dorfstraße macht eine entsprechende Anpassung des Allgemeinen Wohngebietes erforderlich.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Weiterführung des Baufeldes parallel zur Planstraße H bis zum Einmündungsbereich in die Dorfstraße. Hierbei wird die Bautiefe in Hinblick auf die geplante Grundstücksteilung im Einmündungsbereich von ansonsten 20 auf 14 m reduziert.
- Anpassung des Baufeldes parallel der Planstraße H aufgrund der geänderten Verkehrsflächen (Verlagerung der Platzaufweitung).
- Verlegung der Abgrenzung zwischen dem WA1- und WA3-Gebiet nach Norden an den städtebaulich markanten „Knickbereich“ der Planstraße H.
- Die Festsetzung einer Firstrichtung entfällt im Einmündungsbereich. Aufgrund der neu ausgebildeten städtebaulichen Ecksituation soll die Traufständigkeit von Gebäuden sowohl zur Dorfstraße als auch zur Planstraße K ermöglicht werden.

Insgesamt werden durch die geänderten Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine am Bedarf des Grundstücksangebotes angepasste Grundstücksaufteilung geschaffen. Durch die Verlagerung der Platzaufweitung

(Verkehrsfläche) wird die Hauptzufahrt in das nördliche Wohnquartier städtebaulich betont. Gleichzeitig dient der Flächentausch der flexibleren Nutzbarkeit des Baulandes an der Planstraße H.

5. Baugestalterische Festsetzungen

Die als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. XXI »Umsiedlung Borschemich« übernommenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW bleiben, mit Ausnahme der Festsetzungen zur Firstrichtung von Hauptbaukörpern (vgl. Ziffer 4), 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 B und Planstraße H). Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet bleibt von dieser Änderung im Grundsatz unberührt. Durch die geplante Verlagerung des Platzes vom Knickbereich der Planstraße H an den Einmündungsbereich Dorfstraße B/Planstraße H ergibt sich eine geringfügige Reduzierung der Verkehrsflächen (ca. -60 qm).

8. Grünflächen

Im Zuge der Anpassung an die geänderten Verkehrsflächen (Verlagerung des o.a. Platzes) wird der Anteil der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Haus-/Nutzgärten und dienende Nebenanlagen geringfügig vergrößert (ca. +140 qm). Die privaten Grünflächen befinden sich innerhalb der wasserrechtlich festgesetzten Wasserschutzzone II (vgl. hierzu Ziffer 13).

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.

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 des Allgemeinen Wohngebietes und der Verkehrsflächen an der Gesamtplanung um ca. 140 qm verringert. Der Anteil privater Grünflächen wird entsprechend erhöht.

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 Plus von ca. 186 Wertpunkten. In Bezug auf den Wertpunkte-Gesamtumfang der ursprünglichen Planung entspricht dies ca. 0,03 %. Bezogen auf die ursprüngliche Gesamtplanung verringert sich das Defizit durch diese 3. Änderung um ca. 0,12 % auf ca. 154.050 Wertpunkte. Verrechnet man das Defizit aus der parallel durchgeführten 1. und 2. Änderung mit dem Guthaben aus der 3. Änderung, so ergibt sich in der Summe eine Defiziterhöhung um ca. 1.934 Wertpunkte auf ca. 156.170 Wertpunkte für den Bereich der Gesamtplanung (entspricht ca. +1,25 %).

Bewertung

Diese Änderungsplanung bereitet gegenüber der bisherigen Planung einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft vor. Bezogen auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. XXI besitzt diese Eingriffsverringerung jedoch einen deutlich untergeordneten Charakter. 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 überwiegend innerhalb der Wasserschutzzone III A, lediglich ein kleiner Teil liegt innerhalb der Wasserschutzzone II (Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche). 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI keine zusätzlichen Kosten.

16. Flächenbilanzierung

Der Bebauungsplan Nr. XXI »Umsiedlung Borschemich« umfasst insgesamt ca. 33,60 ha. Von dieser 3. Änderung sind hiervon ca. 0,26 ha betroffen (entspricht ca. 0,8 %). 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	0,26	0,26	33,60	33,60	±0	
davon						
Baugebiete	0,24	0,23	16,81	16,80	-0,01	-0,06
Verkehrsflächen	0,01	0,01	5,19	5,19	±0	±0
Priv. Grünflächen (Haus- u. Nutzgärten)	0,01	0,02	3,46	3,47	+0,01	+0,29

Erkelenz im Mai 2006