



# STADT ERKELENZ

Az.: 612602.21(4)

---

## 4. 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. 0,14 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 4. 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 Grundstücksvormerkungsverfahren, welches vom Bergbautreibenden durchgeführt wird.

Die ursprüngliche Planung setzt für den Planbereich der 4. Änderung im Norden ein Dorfgebiet (MD3) im Norden und ein Mischgebiet (MI2) im Süden fest. Die beiden Baugebiete werden durch einen schmalen Streifen, der als private Grünfläche festgesetzt ist, voneinander getrennt. Zu dem Planbereich gehört auch im westlichen Randbereich eine kleine Fläche, die Teil der westlich an die Baugebiete grenzenden Verkehrsfläche ist (vorgeschlagene Fläche für Verkehrsgrün entlang der Planstraße G).

### **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 die wohnungsnahе Versorgung durch private Infrastruktureinrichtungen (hier: Bankfiliale) gesichert und die Planung an ein bedarfsgerechtes Grundstücksangebot angepasst werden. Dies erfordert eine Erweiterung der Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich des vorgesehenen Grundstückes und somit eine Anpassung der Bau- und Freiflächen. Da die 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 Anordnung der Baugebietsteilflächen bleiben unverändert bestehen. Die bedarfsorientierte Erweiterung einer Fläche für Garagen und Stellplätze sowie damit einhergehend die Erweiterung von Baugebietsflächen führen zu einer Reduzierung privater Grünflächen.

Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Erweiterung des M2-Gebietes um ca. 11 m nach Norden. Die bisher hier festgesetzte private Grünfläche entfällt.
- Erweiterung der Fläche für Stellplätze und Garagen im M2-Gebiet um den Bereich nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche (rückwärtiger Grundstücksbereich).
- Erweiterung des MD3-Gebietes um ca. 3 m nach Süden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß der Festsetzungssystematik des Bebauungs-

planes angepasst und entsprechend ebenfalls erweitert. Die Fläche für Garagen im Bauwisch wird entsprechend nach Süden an die neue Baugebietsgrenze verlagert.

- Aufgrund der Erweiterung der südlichen Grenze des MD3-Gebietes verschiebt sich geringfügig auch die angrenzende Straßenbegrenzungslinie, wodurch die öffentliche Verkehrsfläche geringfügig reduziert wird.
- Aufgrund des Wegfalls der privaten Grünfläche ist planungsrechtlich eine neue Abgrenzung zwischen dem Baugebieten erforderlich.

Insgesamt werden durch die geänderten Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine am Bedarf des Grundstücksangebotes angepasste Grundstücksaufteilung geschaffen. Es ist beabsichtigt, im südlichen Änderungsbereich Einrichtungen zur wohnungsnahen Versorgung (Bankfiliale) anzusiedeln. Die Erweiterung des MI2-Gebietes und die Erweiterung der Fläche für Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich dienen dazu, den Belangen dieser der Allgemeinheit zu Gute kommenden Einrichtung zu entsprechen, indem planungsrechtlich die entsprechenden Anforderungen des bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweises berücksichtigt werden. Die geringfügige Erweiterung des nördlich angrenzenden Baugebietes MD3 resultiert aus einer bedarfsorientierten Anpassung an die Änderung des südlich angrenzenden MI2-Gebietes.

## **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 und Planstraße G). Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet bleibt von dieser Änderung unberührt. Durch die Anpassungsplanung ergibt sich eine geringfügige Erweiterung des Dorfgebietes nach Süden um ca. 3 m und damit einhergehend eine geringfügige Reduzierung der Verkehrsfläche der Planstraße G (ca. -10 qm).

## **8. Grünflächen**

Entsprechend der Erweiterung der Baugebietsflächen erfolgt eine Reduzierung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Haus-/Nutzgärten und dienende Nebenanlagen. In Hinblick auf die Situation im gesamten Bebauungsplan-gebiet wird somit 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.

## **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 Dorf- und Mischgebiete um ca. 260 qm erhöht und der Anteil der Verkehrsflächen um ca. 10 qm verringert. Der Anteil privater Grünflächen an der Gesamtplanung wird um ca. 250 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.

#### *Betrachtung der Änderungsplanung*

Hinsichtlich der o.a. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bedingt die Änderungsplanung ein zusätzliches Defizit von ca. 292 Wertpunkten. In Bezug auf den Wertpunkte-Gesamtumfang der ursprünglichen Planung entspricht dies ca. 0,04 %. Bezogen auf die ursprüngliche Gesamtplanung erhöht sich das Defizit durch diese 4. Änderung um ca. 0,19 % auf ca. 154.528 Wertpunkte. Zieht man

darüber hinaus noch die geringfügige Erhöhung des Defizits durch die vorausgegangenen Bebauungsplanänderungen in Betracht, beträgt das Defizit nach der 1. bis 4. Änderung insgesamt ca. 156.462 Wertpunkte (entspricht einer Defiziterhöhung von in der Summe ca. 1,44 % gegenüber der ursprünglichen Planung).

#### *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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXI keine zusätzlichen Kosten.

## 16. Flächenbilanzierung

Der Bebauungsplan Nr. XXI »Umsiedlung Borschemich« umfasst insgesamt ca. 33,60 ha. Von dieser 4. Änderung sind hiervon ca. 0,14 ha betroffen (entspricht ca. 0,4 %). 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!):

	Änderungsbe- reich		Gesamtplanung B-Plan Nr. XXI			Differenz/ Gesamt- planung
	Vorher (ha)	Nachher (ha)	Vorher (ha)	Nachher (ha)	Differenz (ha)	Anteil (%)
Gesamtfläche	0,14	<b>0,14</b>	33,60	<b>33,60</b>	±0	
davon						
Baugebiete	0,11	<b>0,13</b>	16,81	<b>16,83</b>	+0,02	+0,12
Verkehrsflächen	0,01	<b>0,01</b>	5,19	<b>5,19</b>	±0	±0
Priv. Grünflächen (Haus- u. Nutzgärten)	0,02	<b>0</b>	3,46	<b>3,44</b>	-0,02	-0,58

Erkelenz im Mai 2007