

Begründung zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) über die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Erkelenz - Holzweiler
Stand: Satzungsbeschluss

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst zwei direkt an die vorhandene Bebauung der Ortslage angrenzende Flächen. Die genaue Lage ist der Plananlage zu entnehmen

1. Südwestliche Grundstücke der „Weststraße“ in einer Tiefe von 35 Metern.
2. Gemarkung Holzweiler, Flur 21, Flurstücke 47 u. Teil aus 51 (30 Meter Tiefe).

Die Flächen haben ein Gesamtgröße von ca. 0,50 ha.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Satzung wird aus dem Flächennutzungsplan gem. §8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, bisherige Außenbereichsflächen, die durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt werden, in den Zusammenhang des bebauten Ortsteiles mit einzubeziehen. Damit wird eine Arrondierung der Ortslage - bei Schaffung geringfügiger Baulandreserven - erreicht.

Zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes werden gem § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB für die einbezogenen Flächen Festsetzungen getroffen.

Es handelt sich hierbei um Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie um Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Erschließung

Die Weststraße, welche die Aufgaben einer Anliegerstraße übernimmt, hat eine Breite zwischen 4,0 und 5,0 m und ist bisher nicht ausgebaut. Hier stehen Ausbaumaßnahmen für die Zukunft noch aus.

Für die Friedrich-Gelsam-Straße sind keine weiteren Ausbaumaßnahmen notwendig.

Ver- und Entsorgung

Die Weststraße kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen der Straße „Wechselsaater Weg“ versorgt werden. Der noch zu verlegende Mischwasserkanal kann ebenfalls an den vorhandenen Mischwasserkanal im Wechselsaater Weg angeschlossen werden.

Die Versorgung der beiden Abschlussgrundstücke der Friedrich-Gelsam-Straße erfolgt durch die bereits in der Straße vorhandenen Versorgungsleitungen. Gleiches gilt für das Schmutzwasser, welches in die vorhandene Mischwasserkanalanlage entwässert werden kann.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Bereich der Weststraße in das vorhandene Mischwasserkanalsystem der Ortslage Holzweiler (teils über noch zu schaffende Zuleitung) eingeleitet.

Nach Auswertung der vorhandenen Bodenkarten auf der Grundlage der DGK (1:5000) kommt eine Versickerung oder Verrieselung der Niederschlagswässer aufgrund der lehmhaltigen Böden nicht in Betracht. Ein ortsnahes Gewässer steht ebenfalls nicht in solcher Nähe zur Verfügung, dass ein Anschluss noch verhältnismäßig wäre.

Für den Bereich der Friedrich-Gelsam-Straße ist eine Einleitung der Niederschlagswässer in das Holzweiler Fließ möglich.

Eingriff in Natur und Landschaft

Für die Ergänzungssatzung wird § 1 a BauGB (Eingriffsregelung) und § 9 Abs 1 a BauGB (Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) angewandt.

Die Ergänzungssatzung bereitet eine Nutzungsänderung der betroffenen Flächen vor. Diese Nutzungsänderung ist mit Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden und stellt daher einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 4 LG Nordrhein - Westfalen) dar.

Um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen wurden die Strukturen erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Satzung zu erwartenden Eingriffe ermittelt.

Da für die Ortslage Holzweiler ein Bedarf an Grundstücken besteht und Restflächen rechtskräftiger Bebauungspläne nicht zur Umsetzung zur Verfügung stehen stellt die Ergänzungssatzung einen Eingriff dar, der nicht zu verhindern ist. Durch entsprechende Pflanzmaßnahmen und der Beschränkung der Baumassen (max. 2 Wohneinheiten; Begrenzung der Bautiefe) wird die Eingriffsintensität aber auf ein Minimum gemindert.

Die Berechnung und Bewertung des Eingriffes wurde anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen vorgenommen. Die Berechnungen sind der Begründung als Anlagen (Anlage 1 und 2) beigefügt.

Der erforderliche Ausgleich kann nicht vollständig auf den Flächen dieser Satzung umgesetzt werden. Aus diesem Grunde wird der Restausgleich einer Fläche im Bereich Mennekrath (Gemarkung Erkelenz, Flur 14, Flurstück 43) vorgenommen. Diese Maßnahmen werden gem. §§ 135 a und 135 b BauGB den Verursachergrundstücken zugeordnet.

Als Verteilungsmaßstab ist die Grundfläche des jeweiligen Verursachergrundstückes festgesetzt. Der relativ gleichartige Zustand der Flächen im Bestand läßt diesen Verteilungsmaßstab zu.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet keine Vorhaben gem. UVPG Anlage 1 vor, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gem. UVPG nach sich ziehen.

Die Kriterien für die Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch eine deutliche Unterschreitung der Schwellen- und Prüfwerte nach Anlage 1 zum § 3 UVPG nicht erfüllt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für die vorliegende Bauleitplanung nicht durchgeführt.

Kosten

Die Realisierung der Satzung hinsichtlich der Erschließung (Kanal, Straßenausbau und Beleuchtung) wird Kosten in Höhe von voraussichtlich ca. 134 000 € verursachen.

Kosten durch Maßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen entstehen der Stadt Erkelenz nicht. Die Pflanzmaßnahmen sind auf den Grundstücken durch die Eigentümer vorzunehmen. Die Kosten bezüglich der externen Ausgleichsmaßnahmen werden den Verursachern des Eingriffes in Natur und Landschaft gem. §§ 135 a und 135 b BauGB zugeordnet.

Erkelenz im Mai 2005

