



STADT ERKELENZ

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Wohnbauflächen in Katzem), Erkelenz-Katzem

AZ.: 61 20 18

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil 1:
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2:
Umweltbericht

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom
23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens gültigen
Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens gültigen Fassung.

Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.
256)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens gültigen Fassung.

**18. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Erkelenz
(Wohnbauflächen in Katzem),
Erkelenz-Katzem**
AZ.: 61 20 18

Begründung

Teil 1:
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Inhalt

LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANBEREICHES	4
ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	4
ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	4
LANDSCHAFTSPLAN	5
BESTEHENDES PLANRECHT UND VERORDNUNGEN SOWIE SCHUTZGEBIETE	5
STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE UND PLANUNGEN	5
BESTEHENDE NUTZUNGEN	5
KONZEPTION UND INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
VERKEHRERSCHLIEßUNG	6
VER- UND ENTSORGUNG	6
UMWELTBELANGE.....	6
NATUR UND LANDSCHAFT	7
GRUNDWASSER.....	7
BODEN	7
ALTLASTEN.....	7
ARTENSCHUTZ	8
BODENDENKMÄLER	8
NACHBARRECHT	9
KLIMA	9
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	9
AUSGLEICHSMABNAHMEN.....	9
ANLAGEN	9

Lage und Abgrenzung des Planbereiches

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im östlichen Bereich der Ortslage Katzem in der Nähe der Ortsmitte und wird durch die Straßen "In Katzem", "Hohlstraße", "Zum Eichhof" sowie dem östlichen Teil der "Jägerstraße und den hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke der mittleren und westlichen "Jägerstraße" begrenzt. Die genauen Grenzverläufe des Planes sind der Planurkunde zu entnehmen. Der Planbereich weist eine Größe von circa 5 ha auf.

Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Anlass der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Wohnbauflächen in Katzem), Erkelenz Katzem ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV "In Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof", Erkelenz Katzem, und die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz an die aktuellen Nutzungsverhältnisse im Änderungsbereich. Demnach werden Flächen, die als "Gemischte Bauflächen" dargestellt waren aufgegeben und dem heutigen Nutzungsgefüge entsprechend als "Wohnbaufläche" dargestellt. Gleichzeitig wird der östliche Teil des Änderungsbereiches als Sonderbaufläche (Unterglaskulturen) dargestellt. Hintergrund ist die planungsrechtliche Sicherung eines alteingesessenen Betriebes über den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan XIV "In Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof", Erkelenz Katzem. Schließlich wird eine bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellte, innerörtliche Fläche in eine "Wohnbaufläche" geändert, da die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde und die innerdörfliche Lage sowie die geringe Größe und der verwinkelte Zuschnitt eine Nutzung durch andere Landwirte unwahrscheinlich macht.

Zusätzlich ist die Fläche geeignet auch unter Berücksichtigung des § 1a Abs 2 BauGB über eine Nachverdichtung eine neue Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld der Ortslage Katzem zu vermeiden.

Die Flächen für die Eigenentwicklung der Ortslage Katzem sind - bis auf wenige Baulücken in privatem Besitz – ausgeschöpft. Alternativ bieten sich in Katzem keine Flächen zur Wohnraumversorgung der eigenen Bevölkerung an, ohne landwirtschaftliche Flächen im Umfeld der Ortslage Katzem in Anspruch zu nehmen.

Somit wäre ein Ausweichen für die ansässige junge Bevölkerung nur in die wenigen Bauflächen des Innenstadtbereiches möglich, was einerseits seitens der Betroffenen nicht gewünscht ist, andererseits die Kalkulation des Baulandbedarfes für die Innenstadt dahingehend veränderte, dass hier größere Flächen benötigt würden.

Ein Ausweichen auf die geringen Flächen, welche den anderen Ortslagen um Erkelenz zur Eigenentwicklung zur Verfügung stehen, erscheint im Hinblick auf die gute Möglichkeit zur Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Katzem als unpassend.

Die Anfrage an die Bezirksregierung Köln gemäß § 34 Landesplanungsgesetz zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung wurde gestellt. Landesplanerische Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ortslage Katzem, inklusive des Planbereiches, ist im Regionalplan für den Regie-

rungsbezirk Köln als "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" sowie als Bereich für den "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" dargestellt.

Landschaftsplan

Das Änderungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Bestehendes Planrecht und Verordnungen sowie Schutzgebiete

Das Plangebiet von rund 5 ha liegt östlich der Ortsmitte. Planungsrechtlich ist das Gebiet heute als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB sowie innerhalb des Blocks der Straßen "In Katzem", "Am Dreieck", "Zum Eichhof", "Jägerstraße" und "Hohlstraße" (hinter der Straßenrandbebauung) als innenliegender Außenbereich gem. § 35 BauGB zu werten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 01. 09. 2001) stellt derzeit "gemischte Baufläche" für den Bereich dar, der an die Straße "In Katzem" grenzt (Ecke "Hohlstraße") und "Wohnbauflächen" für die Straßen "Am Dreieck", "Zum Eichhof", "Jägerstraße" und die "Hohlstraße", abzüglich der letzten 40 m bis zur Straße "In Katzem", dar. Im Innenbereich des Blocks stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz zurzeit „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne und liegen keine weiteren Verordnungen vor.

Südlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. V/1 "Katzem – Auf dem Hülgen" an. Der Bebauungsplan setzt für die angrenzenden Bereiche "Allgemeine Wohngebiete" (WA) mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung fest.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für den Planbereich liegen keine weiteren Planungen und Entwicklungskonzepte vor.

Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als ein Gebiet dar, in der die Nutzung des Wohnens dominiert. Lediglich ein Unterglasbetrieb und ein genehmigter Kleinbetrieb zum Vertrieb von Gemüse und Eiern sind im Plangebiet zusätzlich vorhanden. Die früher existierende Landwirtschaft wurde bereits vor einiger Zeit aufgegeben. Die Gebäude dieser erloschenen Nutzung werden zur Zeit der Planaufstellung zu Wohnzwecken umgeplant. Der Innenbereich hinter der Bebauung der Straßen "In Katzem", "Zum Dreieck", "Hohlstraße", "Zum Eichhof" und der "Jägerstraße", wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt. Auch diese landwirtschaftliche Nutzung ist eingestellt. Damit verbleiben neben der Wohnnutzung, die den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes aufweist nur die o.a. andern Nutzungen. Konflikte zwischen den vorhandenen Nutzungen sind nicht feststellbar.

Konzeption und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Plankonzeption orientiert sich an den städtebaulichen Zielvorgaben, Flächen innerhalb der Ortslage zur Sicherung des Wohnraumbedarfes planungsrechtlich zu erschließen und gleichzeitig das Nebeneinander der Wohnnutzungen zu den bestehenden Nutzungen (hier Unterglaskultur) zu regulieren. Zusätzlich werden Flächen, die derzeit noch als "Gemischte Bauflächen" dargestellt sind, der tatsächlichen, heutigen Nutzung entsprechend als "Wohnbauflächen" dargestellt. Mit einer neuerlichen Entwicklung eines Nutzungsgefüges, das einer Darstellung "Gemischte Bauflächen" entspräche ist auf Dauer in diesem Bereich der Ortslage nicht zu rechnen, da die

ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude zur Zeit des Bauleitplanverfahrens einer Wohnnutzung zugeführt werden und auch die Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Blockes aufgegeben wurden. Auch durch die Erschließung des Blockinnenbereiches stehen diese Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer nicht mehr zur Verfügung.

Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Darstellung von "Wohnbauflächen" (W) und einem "Sondergebiet" (SO) mit der Zweckbestimmung "Unterglaskulturen." Im Bereich der Straße "In Katzem" und im Blockinnenbereich werden Flächen, die bisher als "Gemischte Bauflächen" sowie bislang als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt waren, in "Wohnbauflächen" geändert. Hier sind die ehemaligen vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen seit einiger Zeit aufgegeben. Die baulichen Anlagen der landwirtschaftlichen Nutzung an der Straße "In Katzem" werden zur Zeit der Flächennutzungsplanänderung einer Wohnnutzung zugeführt. Mit dem Wiederaufleben einer landwirtschaftlichen Prägung des Bereiches ist damit auf Dauer nicht mehr zu rechnen, so dass die Änderung der Darstellung städtebaulich geboten ist.

Verkehrerschließung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung wird über die Landstraße L 117 erschlossen. Die Innere Erschließung wird über die konkretisierende Bauleitplanung festgelegt. Die Einmündung liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Ortslage Katzem. Die Entfernung zum Stadtkern Erkelenz beträgt circa 7 Kilometer. Die Ortslage ist über die Busverbindung EK 2, die eine Haltestelle in der "Hohlstraße" hat, mit dem Stadtkern verbunden.

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits in der Straße "In Katzem" vorhanden und werden von dort durch die Versorgungsträger in das Plangebiet verlegt. Die Abfallentsorgung ist über die Stadt Erkelenz und den dafür zuständigen Betreiber sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalsystem.

Die Prüfung der Vorgaben des § 51 a LWG erfolgt über das parallellaufende Bebauungsplanverfahren. Im konkretisierenden Bauleitplanverfahren wird die Art der Entsorgung genau geprüft und festgelegt. Demnach steht kein ortsnahes Gewässer zur Einleitung von Niederschlagswasser bei verhältnismäßigem Aufwand zur Verfügung. Auch eine Versickerung von Niederschlagswasser kann i. S. § 51a LWG nicht gefordert werden, da die Bodenbeschaffenheit eine Garantie der funktionierenden Versickerung, auch bei kleineren Grundstücken, nicht zulässt. Die Bodenbeschaffenheit ist über die Bodenkarte auf Grundlage der Bodenschätzung ermittelt worden. Bei Bodengutachten anderer Bauleitplanungen, welche im gleichen Boden nach Bodenkarte durchgeführt wurden, zeigte sich regelmäßig eine nicht garantierbare Versickerungsfähigkeit. Die Werte reichen nicht aus um kleinere Flächen bei besonderen Regenerereignissen sicher zu entwässern.

Umweltbelange

Natur und Landschaft

Der Belang von Natur und Landschaft wird abwägend im Umweltbericht geprüft und bewertet. Die Fläche der 18. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb eines dörflichen Wohnbereiches. Mit der Änderung erfolgt die Umwandlung einer "Gemischten Baufläche" in eine "Wohnbaufläche" sowie die Umwandlung aufgegebener "Flächen für die Landwirtschaft" in "Wohnbauflächen".

Der Innenbereich des Planbereiches ist eine ehemals intensiv genutzte, letztlich aber aufgegebene Ackerfläche, die künftig einer Wohnnutzung zugeführt wird.

Im Zuge des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten und eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 für das Plangebiet erstellt.

Es liegen demnach keine immissionsschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Problemstellungen vor.

Die detaillierte Betrachtung der Umweltbelange ist dem Umweltbericht und dem Bebauungsplanverfahren zu entnehmen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich einer durch den Braunkohletagebau bedingten Beeinflussung des Grundwassers. Mit einem Wiederanstieg des Grundwassers nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen muss gerechnet werden. Der Grundwasserergleichplan des Erftverbandes für das erste Grundwasserstockwerk gibt keine Höhen über Normalhöhennull an. Nach Aussage des Plans ist die Grundwassermächtigkeit im Bereich des Plangebietes gering. Zusätzlich ist im Bereich der Ortslage Katzem eine geologische Störung im ersten Grundwasserstockwerk vermerkt. Daraus resultiert das Fehlen genauer Höhen.

Boden

Durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage, wird dem nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Die Flächen für die Eigenentwicklung der Ortslage Katzem sind - bis auf wenige Baulücken- ausgeschöpft. Diese Baulücken befinden sich in Privatbesitz und sind nicht für eine umsetzbare Baulandreseveplanung heranziehbar. Ihre Verfügbarkeit ist auf Dauer nicht ablesbar und beeinflussbar.

Alternativ bieten sich in Katzem keine Flächen zur Wohnraumversorgung der eigenen Bevölkerung an, ohne landwirtschaftliche Flächen im Umfeld der Ortslage Katzem in Anspruch zu nehmen.

Ein Ausweichen für die ansässige junge Bevölkerung auf die die Bauflächen des Innenstadtbereiches ist seitens der Betroffenen nicht gewünscht. Die Kalkulation des Baulandbedarfes für die Innenstadt müsste dann dahingehend verändert werden, dass hier größere Flächen benötigt würden.

Ein Ausweichen auf die geringen Entwicklungsflächen der anderen Ortslagen um Erkelenz, erscheint im Hinblick auf die gute Möglichkeit zur Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Katzem als unpassend, da in diesen Ortslagen meist keine Flächen für eine Nachverdichtung nicht zur Verfügung stehen.

Altlasten

Im Planbereich sind keine Hinweise auf Altlasten und keine Verdachtsflächen bekannt.

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden gemäß der artenschutzrechtlichen Vorschriften der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen eines eigenständigen Prüfverfahrens geprüft und bewertet.

Die mit Umwandlung der Flächen erforderliche Artenschutzprüfung (ASP) ist Bestandteil der gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel im Verfahren geführten verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan XIV "In Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof", Erkelenz Katzem.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zum vorgenannten Bebauungsplan zu dem Ergebnis, dass die erzielten Ergebnisse der faunistischen Kartierung, verknüpft mit dem Vorhaben und seinen Wirkungen, keine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ergeben.

Bei keiner der zu prüfenden 9 planungsrelevanten Arten, aber auch bei keiner aus der vormals umfangreicheren Liste von 29 Arten ist eine weitergehende Prüfung (Stufe II) des Artenschutzes erforderlich.

Bodendenkmäler

Während der frühzeitigen Beteiligung zum FNP und Bebauungsplanverfahren hat der LVR-Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege mitgeteilt, dass im Plangebiet bereits in den 30er Jahren in Höhe der Gärtnereien neben vorgeschichtlichen Steinartefakten und Scherben eine dichte Streuung römischer Ziegel, Scherben, Eisenschlacke und ortsfremde Sandsteine gefunden wurden. Aus diesem Grund war für die Fläche des noch unbebauten Teils des Plangebietes eine Sachstandsermittlung erforderlich, um Seitens des LVR eine klare Aussage zur Betroffenheit der zu vertretenen Belange zu tätigen.

Die Sachverhaltsermittlung zeigte, dass im Änderungsbereich und Planbereich des Bebauungsplanes zahlreiche archäologische Befunde unterschiedlicher Zeitstellung vorhanden sind, die sich über die Flächen der späteren Erschließungsanlagen hinaus in Teile des Plangebietes erstrecken. Besonders erwähnenswert sind dabei Teile eines Landgutes aus römischer Zeit. Auch sind Funde zu einer jungneolithischen Siedlung gemacht worden. Im Planbereich sind daher Befunde aus jungsteinzeitlicher, römischer und mittelalterlicher Zeit auch außerhalb der späteren Verkehrsflächen zu erwarten.

Für die Zukunft kommt entweder eine Sicherung der Befunde durch den Verzicht auf Kellerbauten und das Belassen einer schützenden Humusschicht sowie das Aufbringen einer Kiesaufschüttung von einem Meter in den Baubereichen der noch unbebauten Bereiche in Frage, oder alternativ, die Ausgrabung der Befunde als Sicherungsmaßnahme.

Die 18. Flächennutzungsplanänderung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan Nr. XIV "In Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof", Erkelenz Katzem. Dieser wiederum dient der Sicherung der Eigenentwicklung der Ortslage Katzem. Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Schonung der Außenbereichsflächen liegt die Priorität der Planung auf einer Innentwicklung der Ortslage.

Alternative Flächen, welche im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft 2001) geprüft wurden, stehen jedoch nicht zur Verfügung, oder würden Außenbereichsflächen erstmalig einer Wohnnutzung zuführen.

Daher ist die Umsetzung des Plankonzeptes für die Entwicklung der Ortslage Katzem von deutlicher Wichtigkeit.

Ausdiesem Grunde wird vor der Umsetzung der Bauleitplanung die Ausgrabung der Bodendenkmäler als Sicherungsmaßnahme entsprechend der Vorgaben der §§ 13, 29 DSchG NW mit dem LVR- Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt und vor Umsetzung der konkretisierenden Bauleitplanung durchgeführt.

Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbG NRW) und der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) wird hingewiesen.

Klima

Mit der Planänderung verbundene klimaschädliche Auswirkungen, welche über die zukünftige Nutzung negativ auf das Umfeld einwirken würden, sind nicht ersichtlich.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Wohnbauflächen in Katzem), Erkelenz Katzem übernimmt die im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz getroffenen Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise.

Ausgleichsmaßnahmen

Die mit der geänderten Nutzung verbundene weitergehende Prüfung und Kompensationsberechnung ist Bestandteil des gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel im Verfahren geführten Bebauungsplanes.

Anlagen

Keine.

Stadt Erkelenz – Der Bürgermeister

Planungsamt im September 2016

Im Auftrag

Gez. Thomas Reiners
(Sachgebietsleitung Bauleitplanung)

