



STADT ERKELENZ

1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A2 - 2.Änderung "Oestrich", Erkelenz-Mitte

AZ.: 61 26 02

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3. November 2017
(BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt
des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes
geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom
21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt
der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB
geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom
18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt
des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes
geltenden Fassung.

Inhalt	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	3
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	3
2.2 LANDSCHAFTSPLANUNG	3
2.3 BESTEHENDES PLANRECHT UND VERORDNUNGEN	3
2.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE UND PLANUNGEN.....	3
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	4
4.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	4
5. Verkehr und Erschließung	5
5.1 ERSCHLIEßUNG	5
6. Ver- und Entsorgung	5
6.1 STROM, GAS, WASSER.....	5
6.2 TELEKOMMUNIKATION.....	5
6.3 ABFALLENTSORGUNG.....	5
<i>Für den Änderungsbereich sind keine Änderungen der Bestandssituation erforderlich.</i>	<i>5</i>
6.4 ABWASSER-/NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	5
7. Umweltbelange und Umweltbericht	5
7.1 ARTENSCHUTZ.....	7
7.2 FFH-VERTRÄGLICHKEIT.....	7
7.3 IMMISSIONSSCHUTZ	7
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
9. Kennzeichnung von Flächen	8
10. Bergbau	8
11. Hinweise	8
12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	8
14. Kosten	8

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IIIA2-2. Änderung „Oestrich“, Erkelenz-Mitte umfasst Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. IIIA2-2. Änderung im Bereich Karl-Platz-Straße. Betroffen von der Änderung sind folgende Flurstücke im Innenbereich des Blockes zwischen den Straßen Karl-Platz-Straße und Mennekrather Kirchweg:

Gemarkung Erkelenz, Flur 42 Flurstücke: 175, 176, 186, 187, 291, 292, 293, 294, 295,

Der Planbereich hat eine Größe von 1079 m².

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der derzeit gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist für die Flächen des Plangebietes "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) aus.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsplan. Der Landschaftsplan Nr. I/1 spart in seinem Geltungsbereich die bebauten Bereiche der Innenstadt von Erkelenz aus.

2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Für den Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A2 - 2. Änderung "Oestrich", Erkelenz-Mitte ist heute die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A 2 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan setzt für die Flächen der vorliegenden Bauleitplanung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Dabei übernehmen die öffentlichen Verkehrsflächen die Erschließung der Spielplatzanlage von Süden (Mennekrather Kirchweg) und von Westen über den Stich Karl-Platz-Straße.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für die Spielplatzflächen "Grünflächen" gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Für die restlichen Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A2 - 2. Änderung "Oestrich", Erkelenz-Mitte " werden Wohnbauflächen" dargestellt.

Weitere Verordnungen bestehen für den Planbereich nicht.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für das Plangebiet bestehen keine Entwicklungskonzepte und Planungen. Lediglich der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz legt mit seinen Darstellungen die Nutzung der Flächen fest.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. IIIA 2, 2. Änderung „Oestrich“, Erkelenz-Mitte erlangte seine Rechtskraft am 24.05.1975. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die

Grundstücksflächen zwischen Mennekrather Kirchweg im Osten, Weinesch im Süden und Westen sowie beidseitig der Karl-Platz-Straße im Norden.

Im Geltungsbereich des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IIIA2, 2. Änderung „Oestrich“, setzt der Bebauungsplan Nr. IIIA2, 2. Änderung „Oestrich“, für die Flurstücke 293, 294 und 295 Grünfläche (Spielplatz) und für die Flurstücke 291 und 292 Verkehrsfläche fest.

Der Bebauungsplan Nr. IIIA2, 2. Änderung „Oestrich“, Erkelenz-Mitte ist hinsichtlich der Bebauung in den festgesetzten Baugebieten als vollständig realisiert anzusehen, im Plangebiet liegen keine unbebauten Grundstücke. Lediglich die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten Flächen sind demzufolge unbebaut geblieben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (Spielplatz) sowie die festgesetzte Verkehrsfläche zur Fußwegeerschließung der Grünfläche und Fußwegeverbindung Weinesch/Karl-Platz-Straße wurden vor Jahren aufgegeben. Die vormals öffentlichen Grundstücksflächen wurden an angrenzende Grundstückseigentümer veräußert.

Die Festsetzung Grünfläche im Bebauungsplan Nr. IIIA2 „Oestrich“, 2. Änderung ist nach Nutzungsaufgabe des Spielplatzes sowie Verkehrsflächenfestsetzung der entfallenden Fußwegeverbindung städtebaulich nicht mehr gerechtfertigt.

Für den Bebauungsplanes Nr. IIIA2, 2. Änderung „Oestrich“, Erkelenz-Mitte besteht hiernach ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die o. a. Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen bauplanungsrechtlich geändert und ein Allgemeines Wohngebiet WA mit nicht überbaubarer Grundstücksflächen festgesetzt werden. Für eine Teilfläche des Plangebietes wird zur Sicherung der Erschließung innen liegender Grundstücke das als Straße ausgebaute Flurstück 294 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes IIIA2, 2. Änderung bleiben unverändert bestehen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Konzeption der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A2 - 2.Änderung "Oestrich", Erkelenz-Mitte sieht vor, die vormals als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Fläche sowie die von Süden kommende Verkehrsfläche zur Erschließung dieser Grünfläche, als ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Diese Flächen werden ohne überbaubare Flächen festgesetzt, da eine weitere bauliche Verdichtung in diesem Bereich städtebaulich nicht erwünscht ist. Die Flächen des ehemaligen Spielplatzes wurden von direkten Anliegern bereits erworben und in deren Gartenbereich integriert.

Die Verkehrsfläche, welche den ehemaligen Spielplatz von Süden erschlossen hat, wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ohne überbaubare Flächen festgesetzt und wurde bereits dem westlich angrenzenden Nachbarn veräußert.

Lediglich eine Verkehrsfläche, welche das Gelände von Westen (Stich der Karl-Platz-Straße) erschließt und heute bereits als Verkehrsfläche ausgebaut ist, wird durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A2 - 2.Änderung "Oestrich", Erkelenz-Mitte

als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5. Verkehr und Erschließung

5.1 Erschließung

Das Baugebiet um den Änderungsbereich ist heute bereits vollständig bebaut und durch die Straßen "Karl-Platz-Straße und die Straße "Mennekrather Kirchweg" erschlossen. Durch die Aufhebung des Vorläuferplans treten keine Änderungen in der Erschließungssituation auf. Die Flächen des Änderungsbereiches benötigen neben dem als Verkehrsfläche festgesetzten Flurstück 294 keine weiteren Erschließungsflächen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die erforderlichen Ver- oder Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an das Strom,- Gas- und Wassernetz sind bereits vorhanden. Mit der Änderung sind keine Veränderungen der Bestandssituation verbunden.

6.2 Telekommunikation

Die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation des umliegenden Baugebietes erfolgt bereits durch Netzanbieter. Für den Änderungsbereich sind keine Änderungen der Bestandssituation erforderlich.

6.3 Abfallentsorgung

Für den Änderungsbereich sind keine Änderungen der Bestandssituation erforderlich.

6.4 Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser und Abwasser wird im Baugebiet um den Änderungsbereich durch ein Mischwasserkanalsystem entsorgt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes III A 2, 2. Änderung, werden keine Veränderungen in dem bestehenden System auftreten.

7. Umweltbelange und Umweltbericht

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt.

Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A 2, 2. Änderung stark zusammengefasst, da erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Änderung für alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

Die Änderung setzt ehemals als Grünfläche-Zweckbestimmung Spielplatz- festgesetzte Flächen als Allgemeines Wohngebiet fest. Lediglich eine bestehende Straßenverkehrsfläche von wenigen Quadratmetern Größe, die zur Erschließung des Spielplatzes entstanden ist, bleibt als solche erhalten und erschließt künftig die hinterliegenden Gartengrundstücke.

Durch die Änderung des Vorläuferplans wird kein weitergehender Bedarf an Grund und Boden ausgelöst. Zwar sind kleinere Versiegelungen im Zuge einer Gartengestaltung möglich, dafür wird eine von Süden zum ehemaligen Spielplatz existente Zuwegung (vom Mennekrather Kirchweg) aufgegeben und der Gartennutzung zuge schlagen.

Schutzgut Mensch

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Die Flächen sind heute als Gartenfläche oder Verkehrsfläche genutzt. Die Gartenflächen sind der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Sie spielen keine Rolle für die Allgemeinheit, oder für Erholungszwecke, da die durch den Vorläuferplan festgesetzte Nutzung lange aufgegeben wurde und die Voraussetzungen für die Vorgängernutzung nicht mehr vorhanden sind.

Emissionen gehen von diesen Flächen nicht aus. Die voraussichtliche Entwicklung der Flächen in der Zukunft entspricht denen allgemeiner Gartenflächen. Die Auswirkungen bei Durchführung der Bauleitplanung und Unterlassung sind identisch, da sich hier keine Spielplatzfläche mehr entwickeln wird.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Auswirkungen auf das Schutzgut "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Bereits heute hat sich aufgrund der langjährigen Nutzung der Flächen als Garten die typische Flora und Fauna eingestellt. Die Flächen an sich und die Umgebung sind stark anthropogen beeinflusst und nicht als Habitat für die besonders zu betrachtenden Tierarten geeignet.

Die Situation ändert sich aus den vorgenannten Gründen nicht bei Nichtdurchführung der Planung.

Boden und Fläche

Der Boden unterliegt heute einer Gartennutzung mit Rasen, Nutzgartenflächen und Flächen für Wege und Sitzplätze. Diese Nutzung wird sich durch die Durchführung der Planung nicht ändern. Die Flächen sind als unversiegelt zu sehen, da die Wege und Sitzplätze in der Regel keine eigene Entwässerung in die Kanalisation besitzen. Durch die Bauleitplanung werden keine Flächen einer landwirtschaftlichen oder naturbelassenen Nutzung entnommen. Die Flächen bleiben unversiegelt mit Ausnahme der bestehenden Verkehrsfläche der Karl-Platz-Straße. Zusätzlich wird eine Fußwegefläche entsiegelt und einer Gartennutzung zugeführt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter negativer Art sind nicht zu befürchten.

Wasser

Auf das Schutzgut Wasser hat die Planung keinerlei weitergehende Auswirkungen als der heutige Bestand.

Klima und Luft

Auswirkungen auf das Schutzgut, verursacht durch die vorliegende Bauleitplanung sind nicht erkennbar. Die Durchführung oder Unterlassung der Planung hat keine unterschiedlichen Folgen.

Landschaft

Auswirkungen auf das Schutzgut, verursacht durch die vorliegende Bauleitplanung sind nicht erkennbar. Die Durchführung oder Unterlassung der Planung hat keine

unterschiedlichen Folgen.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Denkmäler und Bodendenkmäler im Änderungsbereich sind nicht bekannt. Auch sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden. Im Zuge des Verfahrens wurden die Denkmalbehörden um Stellungnahme gebeten.

Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien kommen im Änderungsbereich nicht zum Einsatz. Die umliegenden Häuser sind energetisch seit vielen Jahren versorgt. Im Änderungsbereich liegen nur Garten- und Straßenflächen, die dem Bestand angegliedert sind.

Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden Auswirkungen auf alle Schutzgüter sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Bemerkung

Aufgrund der Geringfügigkeit der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurde der geringe Detaillierungsgrad mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen. Diese wurde im Verfahren zusätzlich gehört.

7.1 Artenschutz

Durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A2 - 2.Änderung "Oestrich", Erkelenz-Mitte, entstehen keine neuen Baurechte. Es wird lediglich eine durch den Vorläuferplan als Grünfläche –Zweckbestimmung Spielplatz- festgesetzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Fläche ist bereits seit mehr als zehn Jahren an drei umliegende Anwohner veräußert worden und als Gartenfläche genutzt. Bereits im Jahre 2009 zeigen die Luftbilder eine erfolgte Umgestaltung zu Gartenanlagen.

Die Flächen der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A2 - 2.Änderung "Oestrich", Erkelenz-Mitte stellen sich demnach als Gartenfläche innerhalb eines größeren Komplexes zusammenhängender Wohngebiete dar. Zusätzlich verbleibt ein genauso lange bestehende kleine Straßenfläche zur Erschließung der hinteren Gärten. Geschützte Arten sind nicht bekannt und es besteht kein Habitat und kein Jagdrevier für diese Arten.

Aus diesem Grund wird die Artenschutzrechtliche Prüfung für die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A2 - 2.Änderung "Oestrich", Erkelenz-Mitte über das Formblatt der Anlage 2 "Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)" bearbeitet. Diese Handhabung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

7.2 FFH-Verträglichkeit

Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung sind keine FFH-Gebiete vorhanden.

7.3 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Lärm, Geräusche, Lufteinträge und Erschütterungen, die nach Art und Ausmaß und deren Einwirkungsdauer geeignet sind erhebliche Nachteile, erhebliche Belästigungen, oder gar Gefahren für die Allgemeinheit darzustellen sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler existieren nicht im Plangebiet.

Bezüglich dem Vorhandensein von Bodendenkmälern sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen bekannt. Das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde im Zuge des Verfahrens um Stellungnahme gebeten.

9. Kennzeichnung von Flächen

Es liegen keine Erfordernisse für eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan vor.

10. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Auswirkungsbereich der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Grundsätzlich ist mit Bodenbewegungen zu rechnen, die an bestimmten Stellen zu unterschiedlichen Setzungen führen können. In der Nähe des Änderungsbereiches liegt der sogenannte "Wegberger Sprung".

In einiger Entfernung (nordöstlich) sind durch den Geologischen Dienst NRW der "Erkelenzer Sprung" (Bereich Nordtangente) und der Wockerather Sprung (Mennek-rath, Neuhaus, Wockerath) angezeigt worden. Auswirkungen dieser tektonischen Störungen sind derzeit nicht vermerkt.

11. Hinweise

Das Plangebiet liegt gemäß der Erdbebengefährdung nach DIN 4149:2005 in der Erdbebenzone und Untergrundklasse 2/T.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen. Dies gilt besonders z.B. für große Wohnanlagen etc.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen und andere Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich.

14. Kosten

Die Realisierung des Bebauungsplanes verursacht keine Kosten für die Stadt Erkelenz.

Erkelenz im November 2020