

**ERK
EL
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.



STADT ERKELENZ

40. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gemischte Bauflächen Auf´m Hover Pfad), Erkelenz-Golkrath

AZ.: 61 20 40

Begründung

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2:

Umweltbericht

Verfahrensstand:

Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Rechtsbasis:

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

**40. Änderung des
Flächennutzungsplanes**
(Gemischte Bauflächen
Auf` m Hover Pfad)
Erkelenz-Golkrath

AZ.: 61 20 40

Begründung

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

Inhalt

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

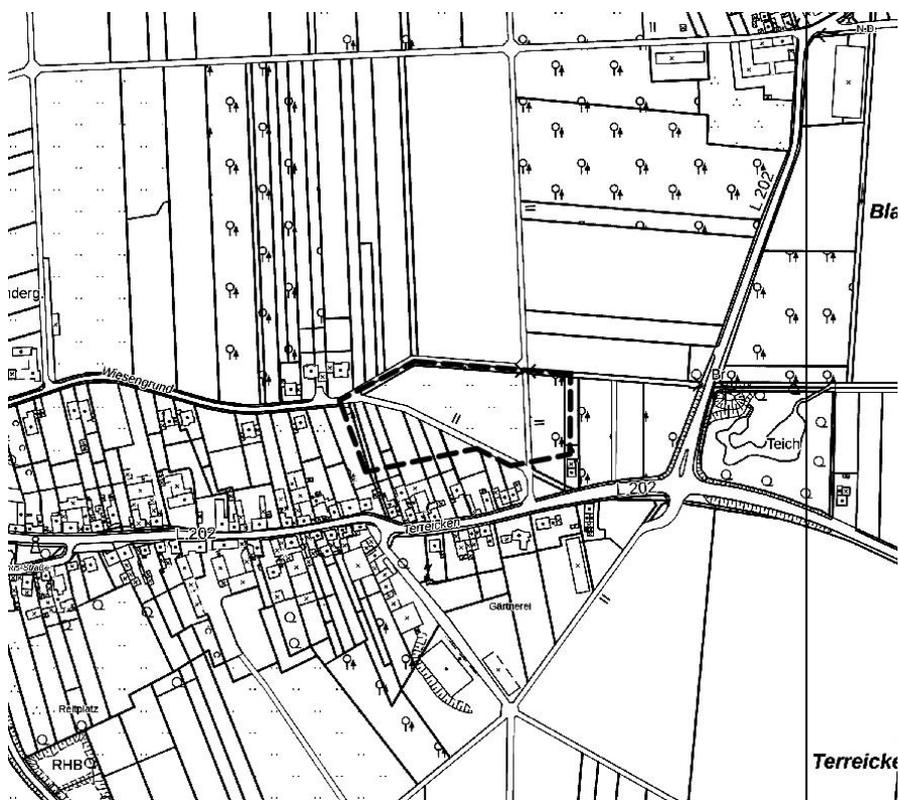
1. Anlass der Planung und Verfahrensstand.....	3
2. Örtliche Verhältnisse	4
2.1 Lage und Größe des Plangebietes.....	4
2.2 Derzeitige Nutzung	4
2.3 Verkehrliche Erschließung.....	4
2.4 Technische Infrastruktur	5
2.5 Eigentumsverhältnisse	5
3. Planerische Vorgaben	5
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bebauungsplan	7
3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen	8
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
4.1 Planungsziel	8
4.2 Konzeption und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	9
4.3 Wesentliche Auswirkungen	9
4.4 Planungsalternativen	10
5. Begründung der Planinhalte.....	10
6. Hinweise.....	11
6.1 Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz/ Baudenkmalschutz.....	11
6.2 Kampfmittel	12
6.3 Grundwasser, Bergbau, Wasserschutzzone, Überschwemmungsgebiet	13
6.4 Erdbebenzone	14
6.5 Altlasten/ Bodenschutz/ Boden	14
7. Umweltbelange.....	15
8. Ausgleichsmaßnahmen.....	15

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung hat am 13.06.2023 die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Gemischte Bauflächen Auf´m Hover Pfad), Erkelenz Golkrath beschlossen. Ziel und Zweck der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung der im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz dargestellten Gemischten Bauflächen am nordöstlichen Ortsrand von Erkelenz Golkrath. Die Darstellung der Gemischten Bauflächen schließt südlich und westlich an bestehende Gemischte Bauflächen an. Der Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 1,1 ha und bisher dargestellte Flächen für die Landwirtschaft sollen in Gemischte Bauflächen geändert werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Bereitstellung von Baugrundstücken mit der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes erfolgen. Das Angebot an Wohnbaugrundstücken ist in der Ortslage Golkrath aufgrund des Bedarfs Bauwilliger erschöpft. Baulücken bestehen nur vereinzelt und befinden sich im Privateigentum. Aufgrund des auch aktuell feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken soll zur Entwicklung der Ortslage Golkrath ein Baulandangebot mit behutsamer Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes erfolgen.

Weiterhin soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die dörfliche Struktur des Bestandes, auch in Form einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle bzw. landwirtschaftliche Tätigkeiten, gesichert und ein Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand) und landwirtschaftlichen Betrieben (Nebenerwerb) ermöglicht werden.



Übersicht über den Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Gemischte Bauflächen Auf´m Hover Pfad), Erkelenz-Golkrath

Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 13.06.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Gemischte Bauflächen Auf´m Hover Pfad), Erkelenz-Golkrath, aufzustellen. In der Sitzung wurde ferner beschlossen zu dem Entwurf des Bauleitplanes die Öffentlichkeit frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Termins der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Amtsblatt Nr. 19 vom 22.12.2023 bekannt gemacht.

2. Örtliche Verhältnisse

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Gemischte Bauflächen Auf´m Hover Pfad), Erkelenz-Golkrath hat eine Größe von ca. 1,1 ha und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Golkrath. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße Terreicken und südlich des Golkrather Grabens.

2.2 Derzeitige Nutzung

Derzeit wird das Plangebietes als landwirtschaftliche Flächen, als Flächen für eine Gärtnerei (Flur 11, Flurstück 113/2) sowie durch private Gärten genutzt. Nördlich grenzen der Golkrather Graben sowie nördlich von diesem die freie Feldflur an.

Der Ortskern der Ortslage Golkrath mit Kirche liegt ca. 500m vom Plangebiet entfernt. Auch der neu sanierte Kindergarten liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 450 m.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die überregionale Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 364 zu dem Autobahnanschluss Hückelhoven-Ost der A46.

Eine Verknüpfung mit der freien Landschaft ist durch die Anknüpfung an einen bestehenden, nach Norden verlaufenden, Wirtschaftsweg gegeben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist durch den Buslinienverkehr auf der Straße Terreicken und der dortigen Haltestellen an das Busliniennetz des ÖPNV sowie hiermit an den Bahnhof Erkelenz angeschlossen.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 21.09.2022 das Radhaupttroutenkonzept als Leitlinie für die zukünftigen Straßenraumgestaltungen in Erkelenz und als städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Ziel der Gestaltung dieses Netzes ist es eine flächendeckende Erschließung der Stadt bei gleichzeitiger Berücksichtigung z.B. der Belange der Sicherheit, dem Fahrkomfort und der Direktheit des Weges zu gewährleisten. Die Ortschaft Golkrath soll durch Ausbau der Radverkehrsanlage besser an Erkelenz angebunden werden.

Das Konzept dient als zukünftige Leitlinie für die weitere Verkehrsplanung der Stadt Erkelenz und stellt einen Fahrplan dar, der einer Konkretisierung bedarf. Die Umsetzung der Maßnahmen und erforderliche bauliche Veränderungen bedürfen einer separaten Beschlussfassung des Ausschusses für Bauen, Betriebe, Klimaschutz und Umwelt.

2.4 Technische Infrastruktur

Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, Abfallentsorgung:

Die erforderlichen Ver- oder Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an das Strom-, Gas- und Wassernetz werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz Golkrath durch die örtlichen Versorgungsträger erbracht und gesichert. Der erforderliche Flächenbedarf für die der Versorgung dienenden Anlagen und der Abfallentsorgung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu ermitteln.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath, befinden sich im Besitz der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz sowie im privaten Besitz. Zu den Flächen, welche sich im Eigentum der GEE und der Stadt Erkelenz befinden, gehören die Flurstücke Nr. 127 (6.124 m²), 401, 404 sowie die Wirtschaftswege.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der derzeit gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Köln weist die Fläche des Plangebietes als "Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" aus.

Mit Schreiben vom 01.07.2020 bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung i.S.d. Ziel 6.1-1 LEP NRW ist nach erster Prüfung gegeben. Mit dem Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Gemischte Bauflächen Auf´m Hover Pfad), Erkelenz-Golkrath wird die Übereinstimmung der Planung an die Ziele der Raumordnung entsprechend § 34 Abs. 5 LPlG erneut bei der Bezirksregierung Köln angefragt.



Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

Abbildung: Auszug aus dem GEP Region Aachen, 2003

Der Regionalplan des Regierungsbezirk Köln wird neu aufgestellt. Östlich des Plangebietes ist im Entwurf des Regionalplans Köln aus 2022 die Trasse der L364n OU Erkelenz-Gerderhahn und Golkrath dargestellt. Entsprechend des Entwurfes ist die Trasse kein Ziel, sondern ein Grundsatz der Raumordnung. Während Ziele der Raumordnung auf Ebene der Bauleitplanung zu beachten sind (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG), sind Grundsätze zu berücksichtigen. Nach Ernst-Zinkahn-Bielenberg § 1 RN 45 sind: „Die Begrifflichkeiten des Beachtens und des Berücksichtigens [...] strikt zu unterscheiden. Beachten erfordert eine stärkere Bindung als berücksichtigen. [...] Anders verhält es sich mit der Berücksichtigungspflicht. Sie ordnet an, dass ein bestimmter Belang [...] sorgfältig erhoben und mit dem ihm in der konkreten Situation zukommenden Gewicht in die Abwägung [...] nach Maßgabe des jeweiligen Fachgesetzes einstellt und abgewogen wird.“

Nach § 36 Abs. 1 Nr. 2 letzter Satz LPlG gilt: „Sobald das Raumordnungsplanverfahren mit dem Erarbeitungsbeschluss begonnen hat, ist von einem in Aufstellung befindlichen Ziel auszugehen.“

Zwar handelt es sich bei der L364n nicht um ein Ziel vgl. o. sondern einen Grundsatz der Raumordnung die Aussage in § 36 LPlG gelten hier allerdings synonym.

Die Stadt Erkelenz begrüßt die geplante Darstellung der L364n im Regionalplan. Es handelt sich dabei um eine Grobtrasse entsprechend Grundsatz G.57 Festlegungen für Straßenplanungen aus den Bedarfsplänen berücksichtigen.

Da der Trassenverlauf noch nicht abschließend geklärt ist, hält die Bauleitplanung einen gewissen Puffer zu der eingezeichneten Trasse im Regionalplanentwurf ein. Hiermit wird dem Grundsatz entsprochen, dass „Planungen und Maßnahmen, die mit der geplanten Nutzung oder einer weiteren Konkretisierung der Grobtrasse nicht vereinbar sind, sollen vermieden werden.“ Entsprechend den Erläuterungen zu Grundsatz G.57 kann die „räumlich konkretisierte Lage bis zu mehrere hunderte Meter variieren. Die Bauleitplanung wird keine 40 Meter weiter nach Osten ausgedehnt als die Bestandsbebauung, sodass hier keine Einschränkung der Trassenplanung gesehen wird. Mit der zuständigen Planungsbehörde, hier Straßen NRW, steht die Stadt Erkelenz im engen Austausch bzgl. der Planung der L 364n. Insofern ist auch die frühzeitige Einbeziehung der Fachplanung gegeben.

Von Seiten der Stadt Erkelenz wird davon ausgegangen, dass mit einem gewissen Abstand zur eingetragenen Trasse sowie der frühzeitigen Abstimmung mit Straßen NRW der Grundsatz der Raumordnung hiermit berücksichtigt ist. Die Raumansprüche der L364n sowie die Bauleitplanung können aus Sicht der Stadt Erkelenz nebeneinander umgesetzt werden. Sollte in Zukunft Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein besteht aus Sicht der Stadt Erkelenz auch hierfür Raum.

Das Plangebiet liegt mit einer Teilfläche innerhalb des seit dem 09.08.2003 rechtskräftigen Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte und seiner 1. Änderung vom 29.08.2005. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes ist für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2, Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen angegeben. Als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme, Anlage oder Anpflanzung, werden unter 5.1-54 Gewässerbepflanzung mit Eschen, Baum-, Strauch- oder Kopfweiden am Graben östlich Golkrath angegeben.

Es handelt sich bei den Flächen des Plangebietes, die innerhalb des Landschaftsplanes liegen, derzeit um Ackerfläche und Flächen, welche durch eine Gärtnerei genutzt werden.

Die Umsetzung des Landschaftsplanes innerhalb des Plangebietes wird mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz- Golkrath abgestimmt. Im Rahmen der

frühzeitigen Beteiligung hat die untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 02.02.2024 keine Bedenken geäußert.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz, der mit der Bekanntmachung vom 01. 09. 2001 wirksam wurde, stellt für die Flächen des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath notwendig.

Der Flächennutzungsplan soll mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes derart geändert werden, dass eine ca. 1,1 ha große Fläche, welche bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist, in Gemischte Bauflächen geändert wird.

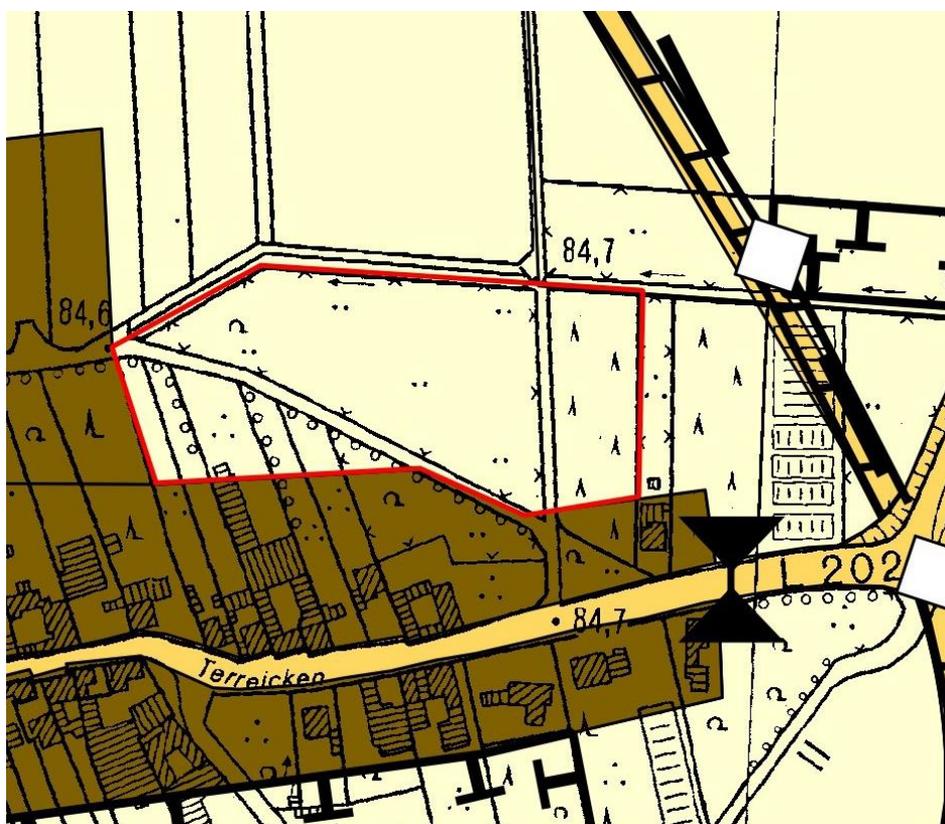


Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz mit markiertem Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gemischte Bauflächen Auf´m Hover Pfad), Erkelenz-Golkrath ist heute gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Westlich grenzt an das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“ die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Golkrath“, Rechtskraft 25.06.1981. Dieser deckt einen Bereich nördlich und südlich der Straße Wiesengrund ab und setzt für einen kleineren westlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet sowie für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Dorfgebiet fest. Der Bebauungsplan ist nicht vollständig realisiert. Teilweise dienen die Flächen als landwirtschaftliche Flächen, Baumschulflächen oder werden gärtnerisch genutzt. Alle Grundstücke, mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche, befinden sich in Privatbesitz und können für eine Wohnbaulandentwicklung nicht herangezogen werden.

3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für den Planbereich liegen außer einer städtebaulichen Vorentwurfsplanung keine weiteren Planungen und Entwicklungskonzepte vor.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Planungsziel

Ziel und Zweck der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung der im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz dargestellten Gemischten Bauflächen am nordöstlichen Ortsrand von Erkelenz Golkrath.

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Bereitstellung von Baugrundstücken mit der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes erfolgen. Das Angebot an Wohnbaugrundstücken ist in der Ortslage Golkrath aufgrund des hohen Bedarfs Bauwilliger erschöpft. Baulücken bestehen nur vereinzelt und befinden sich im Privateigentum. Aufgrund des auch aktuell feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken soll zur Entwicklung der Ortslage Golkrath ein Baulandangebot mit behutsamer Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes erfolgen.

Weiterhin soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die dörfliche Struktur des Bestandes, auch in Form einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle bzw. landwirtschaftliche Tätigkeiten, gesichert und ein Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand) und landwirtschaftlichen Betrieben (Nebenerwerb) ermöglicht werden. Ebenso soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die ortsbildprägende Ortseinfahrt entlang Terreicken gesichert werden, indem unter anderem Festsetzungen zum Erhalt von einem Ensemble dreier Linden und Baugestaltung getroffen werden.

Gemäß den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung für die Ortslage Golkrath sind die Bevölkerungszahlen in den letzten 10 Jahren leicht gestiegen (zum 31.12.2013 in Golkrath 957 Einwohner, 31.12.2023 in Golkrath 965 Einwohner). Um auch künftig ortsansässigen jungen Familien ein Bleiben zu ermöglichen ist die Entwicklung des Baugebietes zur Eigenentwicklung der Ortslage Golkrath notwendig.

Nach Auskunft des Amtes für Kinder, Jugend, Familie und Soziales der Stadt Erkelenz werden nach Neubau einer neuen 3 gruppigen Einrichtung in Gerderath und dem Ausbau der Kindertagespflege in Golkrath und/ oder in Gerderath ausreichende Kapazitäten in der Kindertagesbetreuung vorhanden sein. Ebenso reicht nach Auskunft des Amtes für Bildung und Sport der Stadt Erkelenz die Kapazität der Grundschule Houverath aus, welche in der Regel von den Kindern aus Golkrath besucht wird, um schulpflichtige Kinder aus dem geplanten Wohngebiet aufnehmen zu können.

4.2 Konzeption und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Plankonzeption sieht die Darstellung von Gemischten Bauflächen als Erweiterung der bereits bestehenden Darstellung von Gemischten Bauflächen am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Golkrath vor.

Mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die mittel- bis langfristige Versorgung der Ortslage mit Wohnbaugrundstücken gesichert werden und erhaltenswerte, dörfliche Strukturen planungsrechtlich gesichert werden.

Vorgesehen ist die Darstellung von Gemischten Bauflächen (MD) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

4.3 Wesentliche Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. Anlage 1 zum BauGB werden im Einzelnen im Umweltbericht zu der Flächennutzungsplanänderung beschrieben. Dabei werden die konkreten und in die Tiefe gehenden Betrachtungen im Zuge des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath, durchgeführt.

Immissionsschutz

Die geplante Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes verursacht für das bestehende Umfeld keine Emissionen, die einer weitergehenden Betrachtung im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes bedürfen.

Artenschutz

Es wurden die Belange des Artenschutzes gemäß der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ der Landesregierung vom 22.12.2010 im Rahmen eines eigenständigen Prüfverfahrens beachtet. Aus dieser Vorprüfung haben sich Hinweise auf Arten ergeben, bei denen Konflikte erwartet werden können. Da sich ein weiterer artspezifischer Untersuchungsbedarf ergeben hat, wurde eine Artenschutzprüfung Stufe II durchgeführt (Artenschutzprüfung Stufe I und II, Diplom-Biologe Ulrich Haese, Mai 2023), welche zu folgendem Ergebnis kam:

„Der Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gemischte Baufläche Auf´m Hover Pfad“ bezieht sich auf eine Wiese und eine gartenbaulich genutzte Fläche vor dem bisherigen Ortsrand sowie einen Teil der rückwärtigen Gartenflächen dort, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Diese Gärten sind ein vermutlich wichtiger Lebensraum für Fledermäuse, was im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes, der die Gartengrundstücke vollständig und einschließlich der vorhandenen Bebauung umfassen soll, noch näher untersucht werden muss. Insbesondere die stark gefährdete Breitflügelfledermaus könnte hier betroffen sein. Auch zur Schleiereule lassen sich erst dann Erkenntnisse gewinnen. Nachgewiesen wurde im Zuge der vorliegenden Untersuchung, dass der Bereich um das Planänderungsgebiet ein aktuelles Brutrevier des Steinkauzes ist. Damit ist hier ein artenschutzrechtlicher Konflikt gegeben, der nur mit umfassenden Maßnahmen zur externen Kompensation gelöst werden kann. Es gibt dazu für die nachfolgende Planungsebene auch schon ein Konzept für eine Fläche bei Schwanenberg. Die Prüfliste des zuständigen Landesumweltamtes enthält weitere 27 geschützte Tierarten, für die aber durch Plausibilitätsüberlegungen begründet angenommen werden kann, dass sie von der Planung nicht in rechtlich relevanter Weise betroffen sind.“

Eine Betroffenheit von Fledermäusen wird im weiteren Verfahren des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath untersucht.

Als Ausgleich für den Eingriff in den Lebensraum des Steinkauzes wird als potentieller Entwicklungsbereich das Flurstück Schwanenberg, Flur 9, Flurstück 116 vorbehalten und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.

Die Fläche ist im Herbst-Winter 2024/2025 unter Berücksichtigung von Lebensraum und Lebensweise des Steinkauzes wie folgt zu entwickeln:

- Entwicklung einer Streuobstwiese aus Kernobst, Pflanzqualität Ho. 3xv., m.B. 12-14cm in Pflanzgruben mit Drahtkorb als Wühlmausschutz
- Integration von stärkeren Solitären aus Weide und Walnuss, Pflanzqualität Ho 3xv.,m.B. 18-20cm
- Initialansaat mit RSM Regiosaatgut Grundmischung

Unterhaltung der Flächen:

- Regelmäßige Mahd im 4-maligen Turnus (kurze Vegetation!)
- Nach Entwicklung eines stabilen Kronengerüsts sind einige Bäume mit Nisthilfen(Steinkauzröhren) auszustatten

4.4 Planungsalternativen

Die Entwicklung eines Wohngebietes ist zur weiteren Eigenentwicklung der Ortslage Golkrath erforderlich.

Aus diesem Grunde werden Alternativflächen nur innerhalb der Ortslage Golkrath betrachtet. Die Flächen für die Eigenentwicklung der Ortslage Golkrath sind ausgeschöpft.

Unbeplante Flächen, welche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz als Wohnbauflächen oder Gemischte Bauflächen dargestellt sind, sind in Golkrath nicht vorhanden.

Vorhandene Baulücken befinden sich ausschließlich im Privatbesitz und können nicht für eine umsetzbare Baulandreserveplanung herangezogen werden.

Alternativflächen für eine Entwicklung von Wohnbauland gibt es in der Ortslage nicht. Das letzte realisierte Baugebiet mit dem Bebauungsplan Nr. 0400.2/2 „Am Hundsstrauch“, Erkelenz-Golkrath, Rechtskraft 04.06.2021 ist bereits vollständig realisiert. Es besteht eine große Wohnraumnachfrage, insbesondere von Familien - einerseits um in der Ortslage bleiben zu können, andererseits auch um sich neu ansiedeln zu können. Eine Entwicklung von Wohnbauland eignet sich zur Arrondierung des Ortsrandes an der, durch den Bebauungsplan Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath, vorgesehenen Stelle. Zeitgleich erfolgt hier eine Sicherung des Bestandes erhaltenswerter dörflicher Strukturen und einer prägenden Ortseingangssituation.

5. Begründung der Planinhalte

Aktuell wird der Bereich 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Gemischte Bauflächen Auf´m Hover Pfad), Erkelenz-Golkrath landwirtschaftlich (Flur 11, Flurstück Nr. 127), gärtnerisch (private Gärten im Bestand) und gewerblich (Gärtnerei) genutzt.

Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in die Darstellung von Gemischten Bauflächen erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Stadt Erkelenz überprüft regelmäßig das Stadtgebiet auf Baulücken. Baulücken, welche sich in städtischem Eigentum befinden sind dabei nicht zu verzeichnen. Eine Aktivierung der privaten Baulücken im notwendigen Umfang ist seitens der Stadt nicht möglich bzw. ist abhängig von den Interessen der Eigentümer.

Nachverdichtungen im Bestand sind in der Vergangenheit i.d.R. an den privaten Eigentumsverhältnissen gescheitert. Wo es möglich ist, verdichtet die Stadt Erkelenz nach (Im Pangel, Am Stadtpark) oder nutzt Brachflächen (Bellinghoven Am Liesenfeld, neues Quartier am Bahnhof/Freiheitsplatz Atelierstr.). Ein nennenswerter Gebäudeleerstand ist im gesamten Erkelenzer Stadtgebiet nicht zu verzeichnen.

Die Flächen des Plangebietes stehen zu einer notwendigen Eigenentwicklung der Ortslage Golkrath zur Verfügung und verbinden die bereits westlich und südlich des Plangebietes dargestellten Gemischten Bauflächen zu einer sinnvollen Arrondierung des Ortsrandes. Dieser wird dann künftig durch den Golkrather Graben nach Norden zur freien Feldflur abgegrenzt.

Die Bauflächen sollen gemäß dem Leitbild der seit 2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplanung der Stadt Erkelenz zur Eigenentwicklung von Golkrath dienen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in Gemischte Bauflächen gehen ca. 1,1 ha dargestellte Flächen für die Landwirtschaft verloren. Tatsächlich landwirtschaftlich genutzt werden ca. 0,6 ha, welche durch den Golkrather Graben von der freien Feldflur abgetrennt werden. Die übrigen Flächen werden durch eine Gärtnerei genutzt bzw. stellen gärtnerisch genutzte Flächen dar.

Die Ermittlung des Ausgleiches in Natur und Landschaft und die Umsetzung der Maßnahmen wird in der parallellaufenden Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath erfolgen.

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz/ Baudenkmalschutz

Bodendenkmäler

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland teilte auf Anfrage mit Schreiben vom 29.01.2024 mit, dass auf Basis der derzeit für das Plangebiet zur verfügbar stehenden Unterlagen keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Die Anfrage seitens der Stadt Erkelenz bezog sich nur auf die Flächen des Plangebietes, welche erstmalig einer Bebauung zugeführt werden können.

Auf die Bestimmungen des § 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten.

Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Baudenkmäler

Für das Gebäude Terreicken 115 unterliegen Gebäudeteile dem Denkmalschutz. Es handelt sich um einen 4-flügeligen Backsteinhof aus dem Jahre 1783. An der Erhaltung des o.a. Baudenkmals besteht ein öffentliches Interesse gem. § 2 Abs. 1 DSchG, da das Baudenkmal die Erscheinung des Orts- und Straßenbildes charakterisiert. Somit unterliegen Änderungen oder Erweiterungen an diesem Gebäude dem Denkmalschutzgesetz und sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

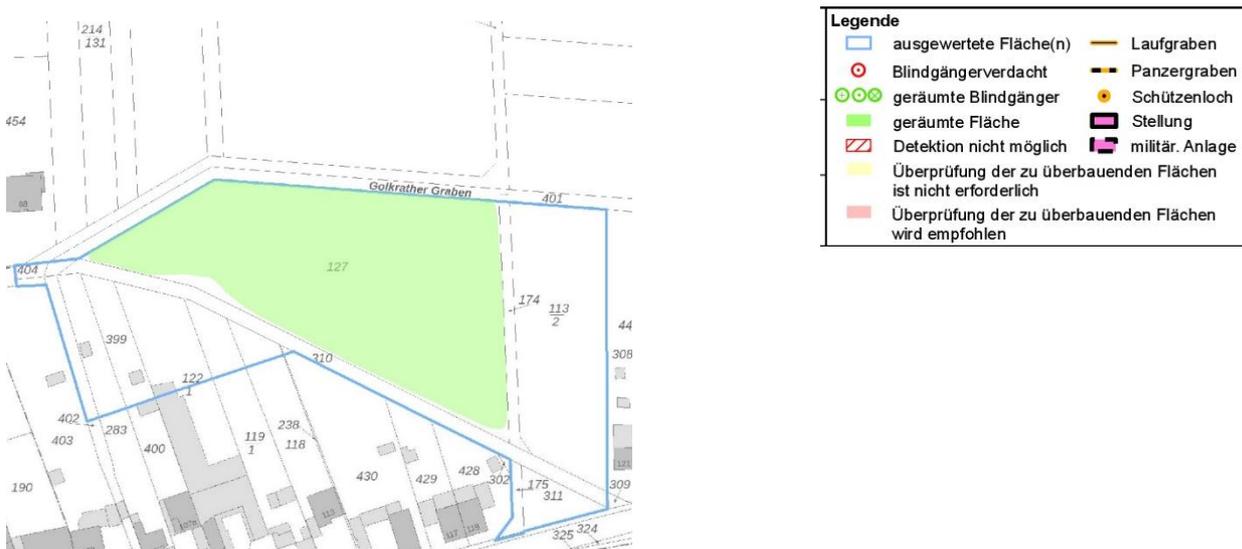
Die Planung des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath trifft keine Festsetzungen, die sich negativ auf das Baudenkmal oder das bauliche Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes auswirken könnten.

6.2 Kampfmittel

Im Rahmen der Aufstellung des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“ wurden zwei Anfragen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf gestellt.

Die erste Auskunft aus Februar 2023 bezieht sich auf Teilbereiche der rückwärtigen Gärten der Bestandsbebauung sowie den Bereich der Neuplanung (s. Karte Abschlussbericht) und lautet wie folgt:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Eine Untersuchung und Räumung der o.g. Fläche 6127m² wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf durchgeführt. Dabei sind 1 Erdkampfmittel und 2 kg Munitionsteile geborgen worden. Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstliegende Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zukünftig Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu beachten. Weitere Informationen finden sie auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.



Karte Abschlussbericht Bezirksregierung Düsseldorf

Die zweite Auskunft fasst den Bereich der Bestandsbebauung der Straße Terreicken und der dazugehörigen rückwärtigen privaten Gärten im überwiegenden Teilbereich:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie des konkreten Verdachtes wird empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

6.3 Grundwasser, Bergbau, Wasserschutzzone, Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Der Grundwassergleichenplan des Erftverbandes (webGIS Erftverband, Stand Oktober 2022) gibt für den Planbereich eine Höhe des Grundwassers von 71 GW Gleichen mNHN an.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes noch in einem Risikogebiete von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) können jedoch bei einem extremen Starkregen (90 mm/h) im Nordwesten und Norden des Plangebietes Überflutungsflächen mit einer Wasserhöhe von 0,1-0,5m entstehen, im Nordwesten (öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche) stellenweise 0,5-1m.

Im Oberlauf des Golkrather Fließ/Millicher Bach befindet sich eine Rückhalteeinrichtung.-Bemessen wurde das Becken ursprünglich für ein HQ 50, die Hochwasserentlastung springt allerdings erst bei einem Abfluss zwischen einem HQ 50 und HQ100 an. Das heißt erst bei einem größeren als 50-jährigen und kleiner als 100 jährlichen Hochwasserereignis würde dies überlaufen. Durch die Anlage von Straßen wird sich das Niveau im Plangebiet erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass es dadurch zu keinen Überschwemmungen durch Starkregen im Baugebiet kommen wird.

Weitere Informationen sind folgenden Internetseiten zu entnehmen:

https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw
<https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>

6.4 Erdbebenzone

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

6.5 Altlasten/ Bodenschutz/ Boden

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

Die Belange des Bodenschutzes gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung und Landesbodenschutzgesetz sind zu beachten.

Die Böden sind vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen, bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten. Die Inanspruchnahme von Boden ist durch Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren.

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Flächen für die Eigenentwicklung der Ortslage Golkrath sind, bis auf wenige Baulücken ausgeschöpft. Diese Baulücken befinden sich im Privatbesitz und sind nicht für eine umsetzbare Baulandreserveplanung heranzuziehen. Ihre Verfügbarkeit ist nicht absehbar und beeinflussbar. Brachflächen oder Gebäudeleerstände, die zur Nachverdichtung herangezogen werden könnten, stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Für den Ortsteil Golkrath ist aufgrund der Nachfrage daher die Entwicklung eines weiteren Baugebietes in Ortsrandlage zur Eigenentwicklung des Ortsteiles erforderlich.

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4902 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterialien enthalten.

Humöse Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocodes 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung und die Begründung des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 435 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath aufgenommen.

7. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) genauer betrachtet.

8. Ausgleichsmaßnahmen

Die mit der geänderten Nutzung verbundene weitergehende Prüfung und Kompensationsberechnung ist Bestandteil des gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geführten Bebauungsplanes Nr. 434 „Auf´m Hover Pfad“, Erkelenz-Golkrath.

Erkelenz, im April 2024