



## Braunkohlenausschuss

An die  
Mitglieder  
des Braunkohlenausschusses  
der Stadt Erkelenz

20.08.2015

### Einladung

Hiermit lade ich Sie zur **2. Sitzung des Braunkohlenausschusses** ein.

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 03.09.2015, 18:00 Uhr

**Ort, Raum:** Sitzungssaal des Rathauses, Johannismarkt 17, 41812 Erkelenz

---

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- 1 Mitteilungen des Vorsitzenden und des Bürgermeisters
- 2 Antrag der Fraktion Freie Wähler - UWG Erkelenz zur Einrichtung eines Bergbauschadenskatasters vom 16.03.2015  
Vorlage: A 61/324/2015
- 3 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath), Erkelenz-Mitte  
hier: Beschluss über die vorgetragenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Feststellungsbeschluss  
Vorlage: A 61/325/2015

- 4**      Bebauungsplan Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte  
hier: Beschluss über die vorgetragenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: A 61/326/2015
- 5**      Ortsspezifische Regelungen mit der RWE Power AG zur Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath  
hier: Beschluss  
Vorlage: A 61/327/2015
- 6**      Informeller Planungsverband  
hier: Bericht Expertenwerkstatt, Zeitschiene Masterplanverfahren, Förderantrag  
Vorlage: A 61/328/2015

#### Nichtöffentlicher Teil

- 1**      Mitteilungen des Vorsitzenden und des Bürgermeisters

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Merkens  
Ausschussvorsitzender



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: A 61/324/2015 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.08.2015 Verfasser: Amt 61 Jürgen Schöbel
Federführend: Planungsamt	
<b>Antrag der Fraktion Freie Wähler - UWG Erkelenz zur Einrichtung eines Bergbauschadenskatasters vom 16.03.2015</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.09.2015	Braunkohlensausschuss

## **Tatbestand:**

Mit Schreiben vom 16.03.2015 beantragt die Fraktion Freie Wähler – UWG Erkelenz, „die Verwaltung möge ein Bergbauschadenskataster einrichten, das zukünftig alle bestätigten Bergbauschäden im Stadtgebiet aufführt. Darüber hinaus sind in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg und der RWE Power AG besonders gefährdete Bereiche auszuweisen, in denen vermehrt mit Bodenbewegungen zu rechnen ist. Die Bürger in diesen Risikobereichen sind hierüber zu informieren. Das Schadenskataster ist außerdem über die Homepage der Stadt Erkelenz erreichbar, um eine maximale Transparenz für die Bürger zu gewährleisten.“

## **Entstehung von Bergschäden**

Für einen sicheren Betrieb der Braunkohlentagebaue im Rheinischen Revier ist es notwendig, den Grundwasserspiegel im unmittelbaren Tagebaubereich abzusenken und auf einen ausreichend tiefen Stand zu halten. Hierzu ist es erforderlich, dass der Grundwasserspiegel bis unterhalb der tiefsten Sohle des Tagebaus abgesenkt wird (sogenannte Sumpfungmaßnahmen).

Die Bodensenkungen durch Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit dem Braunkohlenabbau und die Hebung des Geländes nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen wird in der aktuellen Fachliteratur als langsam verlaufend und sehr gleichmäßig beschrieben und stellen dort keine Gefährdung für bauliche Anlagen dar.

Das führt dazu, dass im Gegensatz zum Einwirkungsbereich des untertägigen Steinkohlenbergbaus im weiträumigen Bereich der Grundwasserabsenkungen durch Braunkohletagebaue vergleichsweise wenig Bergschäden auftreten, die lediglich im eng begrenzten Bereich geologischer Besonderheiten zu erwarten sind. Dies kann

auf sogenannten bewegungsaktiven tektonischen Verwerfungen und in Auebereichen der Fall sein.

Gleichwohl nimmt die Verwaltung die Sorgen ernst, dass es in den von Maßnahmen der bergbaubedingten Grundwasserhaltung beeinflussten Bereichen auf dem Erkelener Stadtgebiet zu Bergschäden komme bzw. kommen kann.

Nach Erkenntnis der Verwaltung können potentielle Bergschäden deshalb bezogen auf das Stadtgebiet nur in folgenden, eng begrenzten Bereichen auftreten:

- Im Bereich der bewegungsaktiven Störungen „Wegberger Sprung“ (Stadtkern) und „Lövenicher Sprung“ (Bereich Lövenich/Katzem)
- In Auebereichen mit Sumpfungseinfluss von Lövenich (Nysterbachaue), Ge-neiken/Genfeld (Schwalmaue), Keyenberg/Kuckum (Niersaue)

Einen Überblick über die aktuelle Bergschadenssituation im Erkelener Stadtgebiet und deren Entwicklung werden in der Sitzung des Braunkohlenausschusses Vertreter der RWE Power AG und des Verbandes bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V. (VBHG) geben und für Fragen zur Verfügung stehen.

### **Bergschadensvorsorge**

Um Bergschäden zu vermeiden, werden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange bei der Erstellung von Bebauungsplänen beteiligt, wie etwa die Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW und die RWE Power AG. Diese Informationen fließen soweit von Belang in die Bauleitpläne z.B. als Hinweis ein und sind somit allgemein zu jedermanns Einsicht zugänglich für Bürger und alle Adressaten der Bauleitplanung.

Das Bauordnungsamt unterrichtet zudem die Abteilung Bergschäden - Markscheide-rei der RWE Power AG über Bauvorhaben, die im Bereich definierter tektonischer Verwerfungszonen oder Auebereiche geplant sind, gemäß § 110 Abs. 6 BBergG zur vorsorglichen Prüfung aus Bergschadensgesichtspunkten. Das Ergebnis der Überprüfung wird den Bauherren schriftlich mitgeteilt, sofern aus Bergschadenssicht irgendwelche Bedenken bestehen bzw. besondere Maßnahmen zu berücksichtigen sind oder allgemeine Hinweise zur Gründungsplanung zweckdienlich sind. Die Prüfung und etwaige Vorsorgemaßnahmen sind für die Bauherren kostenlos.

Auch zu diesen Aspekten werden die eingeladenen Sachverständigen vortragen und für Fragen zur Verfügung stehen.

### **Schadensmeldung und –bearbeitung**

Bei einer Bergschadensvermutung durch Sumpfungsmaßnahmen der RWE Power AG haben Haus- und Grundstückseigentümer die Möglichkeit sich im Planungsamt, Sachgebiet Braunkohlenplanung/Umsiedlung, beraten zu lassen und die Möglichkeit im Rahmen der Gesamtmitgliedschaft braunkohlebetreffener Gebietskörperschaften durch VBHG – Sachverständige (Bauingenieure, Architekten, Markscheider), eine kostenlose sogenannte Technische Vorprüfung ihres Schadens zu erhalten. Ein Vertreter des VBHG ist zu der Sitzung eingeladen und wird über Arbeit und Erfahrungen berichten.

Bei der Geltendmachung und Abgeltung von Bergschäden handelt es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit, die zwischen Geschädigtem und dem Verursacher zu regeln ist.

Stellt ein Eigentümer einen Gebäudeschaden fest und wird eine bergbauliche Verursachung vermutet, können Betroffene diesen Schaden direkt an RWE Power melden. Wie die Bearbeitung der Schadensmeldung erfolgt, wird in der Sitzung ein Vertreter der RWE Power AG erläutern.

## **Anrufungsstelle Bergschaden Braunkohle NRW**

Darüber hinaus hat das Land die Einrichtung einer Anrufungsstelle „Bergschaden Braunkohle NRW“ organisiert, wo Geschädigte kostenfrei eine Klärung etwaiger Schadensersatzansprüche prüfen können. Der Vorsitzende der Anrufungsstelle wird in der Sitzung über die Arbeit der Anrufungsstelle berichten und für Fragen zur Verfügung stehen.

## **Bergbau Transparenzvereinbarung**

Das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEIMH NRW), die RAG AG und die RWE Generation SE/RWE Power AG haben am 24. Februar 2014 eine Vereinbarung geschlossen, die für mehr Transparenz und einen fairen Ausgleich der Interessen zwischen Anwohnern und Unternehmen sorgen soll (sogenannte „Transparenzvereinbarung“). In der Vereinbarung verpflichten sich Land und Unternehmen u.a. dazu, mehr Transparenz und Offenheit zu schaffen hinsichtlich der Daten und Informationen zu den bergbaulichen Vorhaben und ihre Auswirkungen, die bei Behörden und Unternehmen vorliegen.

In der Transparenzvereinbarung sind unter Kapitel VII. Punkt 1.4 „Informationsdienst zu bergbaubedingten Bodenbewegungen und ihren Auswirkungen im Rheinischen Revier“ u.a. folgende Ziele und Kernelemente formuliert

([http://www.mweimh.nrw.de/presse/container\\_presse/Transparenzpapier\\_Stand\\_19\\_02\\_2014-mit\\_neuem\\_Deckblatt.pdf](http://www.mweimh.nrw.de/presse/container_presse/Transparenzpapier_Stand_19_02_2014-mit_neuem_Deckblatt.pdf), 07.08.2015):

### „1.4.1 Ziele:

- Umfassende, vollständige und transparente Information zu Bodenbewegungen im Braunkohlenrevier und deren mögliche Auswirkungen unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Anforderungen
- Unterstützung für Menschen, die durch Bodenbewegungen einen materiellen Schaden erleiden
- Unterstützung für Planungsträger, damit sie absehbare Abläufe bei den Planungen einbeziehen können.

### 1.4.2 Kernelemente:

- Zusammenführung der bei verschiedenen privaten und öffentlichen Stellen (RWE Power, Bergbehörde, Wasserbehörden, Wasserverbände, Geol. Dienst, Vermessungsbehörden etc.) vorhandenen Daten und Informationen zu Beschaffenheit des Untergrundes, zur Grundwassersituation, zu Bodenbewegungen und zu Bergschäden
- Visualisierung und Präsentation von Daten unter Zugrundelegung des Datenschutzes im Rahmen eines öffentlich zugänglichen Informationssystems.“

## Informationen über Bergschäden

Im Rahmen der Transparenzinitiative informiert die RWE Power AG ab dem Jahr 2014 in einem jährlichen Bericht über die Bergschadenssituation im Rheinischen Braunkohlenrevier und darüber hinaus in Form von Gesprächen die Verwaltung zum Stand der Bergschadensthematik auf dem Stadtgebiet.

Durch Grundwasserabsenkung verursachte Bergschäden sind der Verwaltung lediglich in grob definierten Räumen bekannt, in denen geologische Besonderheiten vorliegen, wie im Bereich des Wegberger Sprungs im Stadtkern, vereinzelt in Lövenich (Tektonikbergschäden) und entwässerter Auegebiete mit humosen Böden, im Wesentlichen im Bereich Nysterbachaue in Lövenich (Auebergschäden). Wie schon ausgeführt handelt, es sich bei der Geltendmachung und Abgeltung von Bergschäden um privatrechtliche Angelegenheiten, die zwischen dem Geschädigten und dem Verursacher zu regeln ist. Aus Datenschutzgründen liegen der Verwaltung keine parzellenscharfen betroffenen Grundstücke oder namentlich betroffene Eigentümer vor. Die Statistiken beziehen sich auf die Anzahl von Erstmeldungen, Wiederholungsmeldungen, Anrufungsfälle und neue Bergschäden im Stadtgebiet. Betroffene erhalten nach Kenntnis der Verwaltung nach Vorlage eines Eigentumsnachweises individuell und umfassend Auskunft über bergschadensrelevante Informationen zum betreffenden Grundstück. Darüber hinaus wird für eine Schadensbeurteilung – unter Beachtung des Datenschutzes – auch Einsichtnahme in weitere Unterlagen gewährt. Der Antrag, die Verwaltung möge ein Bergbauschadenskataster einrichten, das zukünftig alle bestätigten Bergbauschäden im Stadtgebiet aufführt, ist unter Beachtung des Datenschutzes und der vorliegenden Angaben nicht realisierbar. Mit der Einführung eines geplanten Informationsdienstes zu bergbaubedingten Bodenbewegungen und ihren Auswirkungen unter Federführung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen wird dem berechtigten Informationsbedürfnis künftig auch unter Zugrundelegung des Datenschutzes Rechnung getragen.

### **Beschlussentwurf:**

„Dem Antrag auf Errichtung eines Bergbauschadenskatasters wird nicht gefolgt. Die Verwaltung wird beauftragt für die Internetseite der Stadt Erkelenz eine Rubrik Bergschadensvermutung durch Grundwasserabsenkung zu entwickeln, die unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Anforderungen weiterführende Hinweise sowie Adressen und Links aufführt, die betroffenen Bürgerinnen und Bürgern im Fall einer Bergschadensvermutung weiterhelfen und wo diese auch weiterreichende Informationen von Dritten erhalten, um so zur Verbesserung der Transparenz und des Informationsstandes beizutragen. Sobald das Fachinformationssystem Rheinisches Revier, das unter der Koordination des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen (MEIMH NRW) erarbeitet wird, fertiggestellt und für die Öffentlichkeit freigegeben ist, wird ein entsprechender Link hierzu erfolgen.“

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **Anlage:**

Antrag der Fraktion Freie Wähler – UWG Erkelenz zur Einrichtung eines Bergbauschadenskatasters vom 16.03.2015

1. EINGANG	27.3.2015
2. AMT 10 zur Erfassung	
3. Dezernent	III
zur Bearbeitung	



Fraktion Freie Wähler - UWG Erkelenz • Schülergasse 7 • 41812 Erkelenz

Fraktion im Rat der Stadt Erkelenz

Schülergasse 7, 41812 Erkelenz

An den  
Bürgermeister der Stadt Erkelenz  
-Herrn Peter Jansen-  
Johannismarkt  
41812 Erkelenz

Vorsitzender:  
Christoph Moll

Geschäftsführer:  
Otto Hübgens



16.03.2015

### Antrag Bergbauschadenskataster

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

mit Heranrücken des Braunkohletagebaus Garzweiler II nehmen die Bergbaubauschäden im Erkelenzer Stadtgebiet nachweislich zu.

In jeder Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg zu aktualisierten Bebauungsplänen im östlichen Teil des Stadtgebiets – einschließlich der Kernstadt - heißt es:

„Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 – 2000 – 1) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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 Sumpfungmaßnahmen 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.“

Bankverbindung: KSK Heinsberg, BLZ 312 512 20, Kto. 29 00 587

Internet: [www.uwg-erk.de/](http://www.uwg-erk.de/)

Daher stellen die Freien Wähler Erkelenz folgenden Antrag:

**Die Freien Wähler Erkelenz beantragen, die Verwaltung möge ein Bergbauschadenskataster einrichten, das zukünftig alle bestätigten Bergbauschäden im Stadtgebiet Erkelenz aufführt.**

Darüber hinaus sind in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg und der RWE Power AG besonders gefährdete Bereiche auszuweisen, in denen vermehrt mit Bodenbewegungen zu rechnen ist. Die Bürger in diesen Risikobereichen sind hierüber zu informieren.

Das Schadenskataster ist außerdem über die Homepage der Stadt Erkelenz erreichbar, um eine maximale Transparenz für die Bürger zu gewährleisten.

Wir bitten um Aufnahme dieses Antrags in der nächsten Ratssitzung. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen



Christopher Moll



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: A 61/325/2015 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.08.2015 Verfasser: Amt 61 Paul-Hugo Blaesen
Federführend: Planungsamt	
<b>21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath), Erkelenz-Mitte</b> <b>hier: Beschluss über die vorgetragenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Feststellungsbeschluss</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.09.2015	Braunkohlenausschuss
08.09.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe
10.09.2015	Hauptausschuss
16.09.2015	Rat der Stadt Erkelenz

## **Tatbestand:**

In seiner Sitzung am 24.09.2014 hat der Rat der Stadt Erkelenz die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath), Erkelenz-Mitte, beschlossen und beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Bezirksausschuss Keyenberg/Venrath/Borschemich zu beteiligen.

### 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Bekanntmachung des Termins der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Amtsblatt Nr. 8 vom 10.04.2015 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 28.04.2015 im Rathaus der Stadt Erkelenz durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden während des Beteiligungsverfahrens keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB

Das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.03.2015 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeleitet.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während des Beteiligungsverfahrens abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen.

3. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss Erkelenz-Keyenberg/Venrath/Borschemich wurde mit Schreiben vom 02.04.2015 beteiligt. Seitens des Bezirksausschusses wurde in seiner Sitzung vom 28.04.2015 folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss** (als Empfehlung an die Verwaltung):

„Der Bezirksausschuss Keyenberg/Venrath/Borschemich stimmt der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath), Erkelenz-Mitte, zu“.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig, 5 Enthaltungen

4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe vom 16.06.2015 und des Rates der Stadt Erkelenz vom 24.06.2015 wurde der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath), Erkelenz-Mitte, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 vom 26.06.2015 in der Zeit vom 06.07.2015 bis 07.08.2015 öffentlich ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen. Diese Stellungnahmen sind in der Anlage – Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange – zur Beschlussvorlage der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz aufgelistet.

In dieser Sitzung soll über die vorgetragenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entschieden werden.

Der Feststellungsbeschluss über die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath), Erkelenz-Mitte, soll in dieser Sitzung beschlossen werden. Nach dem Feststellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Erkelenz ist die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorzulegen.

**Aspekte Stadtmarketing/Lokale Agenda 21**

Aspekte des Stadtmarketings sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden agendarelevante Aspekte berücksichtigt. Aufgrund der Gesetze, die in der Bauleitplanung zu beachten sind, ist eine nachhaltige ökologische, ökonomische und sozialverträgliche Ausführung von Planungen gewährleistet.

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Ein-

klang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

**Beschlussentwurf** (als Empfehlung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe, Hauptausschuss und Rat):

- „1. Über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Stellungnahme zum Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath), Erkelenz-Mitte, wird nach Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange, wie in der Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – zur Beschlussvorlage der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath), Erkelenz-Mitte beigefügten Abwägungstabelle vorgeschlagen, entschieden. Die Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath), Erkelenz-Mitte, wird hiermit beschlossen.
3. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz ist der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorzulegen.“

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

Anlage – Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange – zur Beschlussvorlage der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath), Erkelenz-Mitte

Übersicht über den Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter- / Oberwestrich, Berverath), Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

**Lfd. Nr.: 1**

**Öffentlichkeit: Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Heinsberg, Gereonstr. 80, 41747 Viersen**

**Schreiben vom: 28.07.2015**

---

### **Inhalt:**

Für die Berücksichtigung unserer Anregung vom 28.04.2015 zu den Wirtschaftswegen bedanken wir uns. Unter Punkt 12 der aktuellen Begründung zum FNP wurde somit ergänzt, dass im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Nr. XXII sicherzustellen sei, „dass die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen in Nachbarschaft des Standortes gewährleistet ist.“ Zu diesem Zweck seien entfallende Abschnitte der vorhandenen Wirtschaftswegen zu ersetzen.

Im parallel vorliegenden Bebauungsplanverfahren haben wir entsprechende Vorgaben jedoch nicht gefunden und bitten daher um Hinweis, falls wir diese übersehen haben, oder regen andernfalls die Ergänzung an.

Bereits in der o.a. Stellungnahme hatten wir darauf hingewiesen, dass durch die Bauleitplanung die verbliebenen landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere die um das Wasserwerk gelegenen, agrarstrukturell sehr benachteiligt werden. Hierzu führen Sie im Wesentlichen an, dass die Flächen außerhalb des Plangebiets lägen und die Stadt Erkelenz nicht Eigentümer sei.

Da in Zusammenhang mit der Suche nach CEF-Flächen nun ebenfalls Flächen außerhalb des Plangebiets in Betracht gezogen werden, regen wir an zu prüfen, ob die Eigentümer bzw. Bewirtschafter der erstgenannten Flächen bereit sind, dort produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere für den Artenschutz, durchzuführen.

Für zukünftige Verfahren regen wir zudem vorsorglich an, solche „Pufferflächen“ zu vermeiden bzw. andernfalls zu prüfen, ob diese für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden können.

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind südwestlich, südöstlich sowie östlich Teilstücke von Wirtschaftswegen für den landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen. Zu diesem Zweck werden die Wege mit einer Breite von 4,0 m angelegt und an den Einmündungsbereichen aufgeweitet. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen in Nachbarschaft des Standortes und zur Abstimmung weiterer notwendiger Maßnahmen sind erneute Abstimmungen mit der Landwirtschaftskammer NRW geplant.

Die verbliebenen landwirtschaftlichen Flächen können als CEF-Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich bzgl. Vogelarten der offenen und halboffenen Feldflur (hier: Feldlerche, Rebhuhn, Kiebitz) nicht herangezogen werden, weil die Arten eine geringe Bindung zu Vertikalstrukturen (z.B. Bäume) haben und bestimmte Arten (hier: Feldlerche und Kiebitz) sie sogar meiden.

---

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter- / Oberwestrich, Berverath), Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

### **Beschlussvorschlag:**

Die landwirtschaftlichen Belange der Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen sind mit der Landwirtschaftskammer im weiteren Verfahren abzustimmen.

# Übersicht über den Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich, Berverath), Erkelenz-Mitte

Übersicht über den Geltungsbereich





<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: A 61/326/2015 Status: öffentlich AZ: Datum: 25.08.2015 Verfasser: Amt 61 Manfred Orth
Federführend: Planungsamt	
<b>Bebauungsplan Nr. XXII "Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath", Erkelenz-Mitte</b> <b>hier: Beschluss über die vorgetragenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.09.2015	Braunkohlenausschuss
08.09.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe
10.09.2015	Hauptausschuss
16.09.2015	Rat der Stadt Erkelenz

## Tatbestand:

In seiner Sitzung am 24.09.2014 hat der Rat der Stadt Erkelenz dem in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Entwurf (Gestaltungsplan Stand August 2014) des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte, zugestimmt und die Verwaltung beauftragt auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes den Bebauungsplan zu erarbeiten. In seiner Sitzung am 24.09.2014 hat der Rat beschlossen, die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den Bezirksausschuss Keyenberg/Venrath/Borschemich zu beteiligen.

### 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Bekanntmachung des Termins der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Amtsblatt Nr. 12 vom 12.06.2015 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 25.06.2015 in der Zeit von 14.30 Uhr bis 18.30 Uhr im Pfarrheim Keyenberg, An St. Kreuz, durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden während des Beteiligungsverfahrens abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen, die in der Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Abwägung und Beschlussfassung aufgelistet sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB

Das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.06.2015 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeleitet.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während des Beteiligungsverfahrens abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen, die in der Anlage – Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – zur Abwägung und Beschlussfassung aufgelistet sind.

3. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss Keyenberg/ Venrath/Borschemich wurde mit Schreiben vom 30.06.2015 beteiligt.

Seitens des Bezirksausschusses wurden bisher keine Stellungnahmen eingereicht.

In dieser Sitzung soll über die während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorgetragene Stellungnahmen entschieden und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte basiert auf dem in der Sitzung des Rates am 24.09.2014 beschlossenen städtebaulichen Entwurf (Gestaltungsplan Stand August 2014) und den landesplanerischen Vorgaben im Braunkohlenplan hinsichtlich Nutzungsspektrum und Flächenvorgaben.

Der Bebauungsplan ist zwar bauplanungsrechtlich nicht vorhabenbezogen und ein „Angebotsbebauungsplan“, unterliegt jedoch den besonderen Bedingungen in der gemeinsamen Umsiedlung und Anpassungsbedarf.

Soweit dieser im Zeitraum der Bebauungsaufstellung noch nicht hinreichend feststellbar ist, sind ggf. Anpassungen der städtebaulichen Planung in gesonderten Änderungsverfahren erforderlich.

Ende 2014 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes anhand der Ergebnisse einer sogenannten „Planungsabfrage“, der Befragung der Umsiedler zu Grundstücksbedarf und Gebäudetyp, überprüft.

Die städtebauliche Planung wurde weiterhin im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes zur Vorbereitung der Offenlage mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich

- eines bedarfsgerechten und flexiblen Grundstücksangebotes für die Umsiedlung der Bevölkerung
- einer an potentiellen Gebäudetypen und Bauvorhaben der Umsiedler orientierten Festsetzung des Maßes der Nutzung
- der baugestalterischen Leitvorstellungen in den Umsiedlungsorten

nochmals überprüft und angepasst.

In die Überarbeitung wurden auch die Ergebnisse einer eingehenden Erörterung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit dem Bürgerbeirat vom 30.07.2010 einbezogen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Sitzung vorgestellt.

## **Aspekte Stadtmarketing/Lokale Agenda 21**

Aspekte des Stadtmarketings sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Durch den Bebauungsplan werden agendarelevante Aspekte berücksichtigt. Aufgrund der Gesetze, die in der Bauleitplanung zu beachten sind, ist eine nachhaltige ökologische, ökonomische und sozialverträgliche Ausführung von Planungen gewährleistet.

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

**Beschlussentwurf** (als Empfehlung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe,, Hauptausschuss und Rat):

- „1. Über die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte, wird nach Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belangen, wie in den als Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - und als Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte, beigefügten Abwägungstabellen vorgeschlagen, entschieden. Die Anlagen - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - und - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - sind Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte, ist unter Berücksichtigung dieser Beschlüsse auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.“

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und RWE Power sichergestellt.

### **Anlagen:**

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte

Anlage - Stellungnahme der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte

Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung  
Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

**Lfd. Nr.: 1**

**Träger: Erftverband, Postfach 1320, 50103 Bergheim**

**Schreiben vom: 13.07.2015**

---

#### **Inhalt:**

Wie Sie aus dem beiliegenden Lageplan ersehen können, befinden sich im o. g. Plangebiet aktive oder inaktive Grundwassermessstellen. Sie sind notwendige Instrumente der Gewässerunterhaltung nach § 91 Wasserhaushaltsgesetz. Daher ist ihre Zugänglichkeit und ihr Bestand dauerhaft zu wahren. Des weiteren weisen wir darauf hin, dass inaktive Grundwassermessstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt worden sind, die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen können. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors der Baumaßnahme eine Grundwassermessstelle liegen, dann ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem zuständigen Ansprechpartner Herrn Wilhelms, Abteilung Grundwasser, Tel.-Nr. 02271/88-1284, Mail: [frank.wilhelms@erftverband.de](mailto:frank.wilhelms@erftverband.de) Kontakt aufzunehmen und ein Ortstermin zu vereinbaren.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass eine evtl. geplante Versickerung des Niederschlagswassers nur über belebte Bodenschichten erfolgen soll. Gemäß § 51 a LWG ist Niederschlagswasser zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

---

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Grundwassermessstellen sind zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt. Inaktive Messstellen sind in innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

In den im Norden des Bebauungsplangebietes geplanten Anlagen zur Niederschlagsversickerung erfolgt die Versickerung mittels (Transport-)Rigole in versickerungsfähigen Schichten in Tiefen von 8 m bzw. 11 m. Der Eintrag erfolgt über belebte Bodenschichten.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Grundwassermessstellen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung werden zur Kenntnis genommen.

---

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

**Lfd. Nr.: 2**

**Träger: NEW Netz GmbH, Postfach 11 04, 52501 Geilenkirchen**

**Schreiben vom: 13.07.2015**

**Inhalt:**

Gegen den o. g. Bebauungsplan erheben wir aus versorgungstechnischer Sicht keine Einwände.

Für die Sicherstellung der öffentlichen Stromversorgung möchten wir Sie bitten, uns mehrere Standorte für Trafostationen auszuweisen. Im beiliegenden Plan haben wir die Standorte, die unseren Wünschen entgegenkommen, kenntlich gemacht. Die Größe der Fläche für eine Trafostation sollte ca. 4 x 6 m betragen.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns an den Planungsgesprächen frühzeitig zu beteiligen und uns den Ausführungstermin mitzuteilen.

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die notwendige Anzahl an Trafostationen wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Aufgrund der Abstimmung der Planung der NEW-Netz GmbH mit der städtebaulichen Planung des Bebauungsplans werden Standorte verlegt, sowie eine weitere Trafostation vorgesehen. Dabei wurde die Zugänglichkeit der Stationen beachtet. Die notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan als Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Es besteht bereits eine kontinuierliche Beteiligung im Rahmen der Ausführungsplanung.

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Standorte für Trafostationen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

---

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

**Lfd. Nr.: 3**

**Träger: LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, 53115 Bonn**  
**Schreiben vom: 22.07.2015 (mit Bezug auf Schreiben vom 19.05.2015)**

---

**Inhalt:**

**Schreiben vom 22.07.2015:**

Vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen im Aufstellungsverfahren für den o.a. Bebauungsplan.

Parallel zu dieser Planung wurde die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, zu dieser Planung habe ich mit Schreiben vom 19.05.2015 Anregungen vorgetragen. Diese Anregungen sind auch für die verbindliche Bauleitplanung maßgeblich. Ich verweise daher auf mein Schreiben vom 19.05.2015.

**Schreiben vom 19.05.2015:**

In der Fläche wurde aus Anlass der übergeordneten Braunkohleplanung bereits eine Begehung zur Prüfung der Betroffenheit des archäologischen Kulturgutes durchgeführt. Dabei wurden mehrere Fundkonzentrationen unterschiedlicher Zeitstellung ermittelt, die auf im Boden erhaltene Bodendenkmäler hinweisen. Hinweise zu Bodendenkmälern liefern in diesem Zusammenhang auf dem Acker verteilte keramische Gefäßscherben und Ziegelbruchstücke. Derartige Fundstücke gelangen dann, wenn Bodendenkmäler im Boden erhalten sind, durch die Pflugtätigkeit an die Ackeroberfläche. Die Lage der einzelnen Fundplätze sowie deren Zeitstellung ist der Anlage zu entnehmen.

Für die Planerische Abwägung ist das Ergebnis dieser Prospektion unter Berücksichtigung der §§ 1 Abs. 3 und 11 DSchG NW von Bedeutung, da diese denkmalrechtlichen Vorgaben unabhängig von der Eintragung eines Bodendenkmals Anwendung finden (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW).

Um die Belange des Bodendenkmalschutzes angemessen in die Planung einzubinden und damit dem durch § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gestellten Auftrag zur planerischen Abwägung gerecht zu werden, ist nun durch Sachverhaltsermittlung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der konkrete Umfang der Betroffenheit der Kulturgüter in Bezug auf die §§ 3, 4, 7, 8 DSchG NW zu prüfen. Dieses Ergebnis wird dann mit Bezug auf die §§ 1 Abs. 3, 11 und 29 DSchG NW zum Gegenstand der Abwägung in der verbindlichen Bauleitplanung.

Einzelheiten bezüglich der Durchführung dieser Sachverhaltsermittlung sind mit der zuständigen Außenstelle des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege in Titz, Herrn Dr. Geilenbügge ([udo.geilenbrügge@lvr.de](mailto:udo.geilenbrügge@lvr.de)), abzustimmen.

---

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

In der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB sind die Belange der Bodendenkmalpflege und des Bodendenkmalschutzes gem. § 1 (6) BauGB zu berücksichtigen. Zur Ermittlung der Belange wird derzeit eine Prospektion / Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Die Prospektionsergebnisse sollen bis nach der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vorliegen. Im Bebauungsplan wird hierauf hingewiesen.

Im Bebauungsplan wird auf die Bestimmungen der §§ 15,16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wie folgt hingewiesen.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmäler

Für das Plangebiet ist eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchzuführen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039199, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Zur Berücksichtigung des Bodendenkmalschutzes wird eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt.

---

**Lfd. Nr.: 4**

**Träger: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Postfach 29 63, 53019 Bonn**  
**Schreiben vom: 28.07.2015**

---

### **Inhalt:**

Die Bundeswehr ist berührt aber nicht betroffen.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Die mögliche Änderung in der Streckenführung der B 57, die im betroffenen Bereich zugleich eine Militärstraße (MilStr. 704) ist.

Daher sind die Mindestanforderungen an Straßen des Militärstraßengrundnetzes gemäß RIST und RABS für den militärischen Schwerlastverkehr einzuhalten.

Die Richtlinien für das Militärstraßengrundnetz sind einzuhalten (Bemessungsfall II b).

Für den Anschluss des Planungsbereiches an das öffentliche Straßennetz (B 57) bitte ich um weitere Beteiligung.

---

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

In den festgesetzten Baugebieten sind Gebäude mit einer Höhe von über 30 m im Bebauungsplan nicht zulässig. Der Träger wird im Zuge der Ausbauplanung im Bereich des Anschlusses an die B 57 erneut beteiligt.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Belange sind im Bebauungsplan berücksichtigt, das Bundesamt wird an der weiteren Planung beteiligt.

---

#### **Lfd.-Nr. 5**

**Träger: Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Viersen, Gereonstr. 80, 41747 Viersen**

**Schreiben: 28.07.2015**

---

#### **Inhalt:**

Zu den von Ihnen bereitgestellten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 28.04.2015 und vom 28.07.2015 zum vorgeschalteten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes.

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlensausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

Unter Punkt 12 der aktuellen Begründung zum FNP wurde somit ergänzt, dass im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Nr. XXII sicherzustellen sei, „dass die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen in Nachbarschaft des Standortes gewährleistet ist.“ Zu diesem Zweck seien entfallende Abschnitte der vorhandenen Wirtschaftswege zu ersetzen.

Im parallel vorliegenden Bebauungsplanverfahren haben wir entsprechenden Vorgaben jedoch nicht gefunden und bitten daher um Hinweis, falls wir diese übersehen haben oder regen andernfalls die Ergänzung an.

Aufgrund der vorgesehenen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan bzw. im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben sind, sind landwirtschaftliche Belange berührt.

Die Umsetzung des externen Kompensationsbedarfs durch Aufwertung des Baumschulparks wird ausdrücklich begrüßt, da sich somit die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erübrigt. Aufgrund des außerordentlich hohen Ausgleichsvolumens von 127.295 Punkten bitten wir dennoch zu prüfen, ob nicht auch die Flächen, auf denen die CEF-Maßnahmen durchgeführt werden sollen, für den externen, naturschutzrechtlichen Ausgleich in Anrechnung gebracht werden können (multifunktionale Kompensation), umso das Ausgleichspotential im Baumschulpark in späteren Verfahren nutzen zu können. Alternativ wird angeregt, die CEF-Flächen einem Öko-konto gutzuschreiben.

Konkret zu der CEF-Maßnahme „M1c – Ackerbrachen“ regen wir dringend an, auf die Variante „Schwarzbrache“ (besser Selbstbegrünung) zu verzichten. Bereits in der Beschreibung „Die Schwarzbrache begrünt sich durch Samenanflug...“ zeichnet sich die spätere Problematik der Unkrautverbreitung – insbesondere von Disteln – in anderer Richtung ab, nämlich ausgehend von diesen Flächen auf landwirtschaftliche Flächen. Da eine solche Verbreitung zusätzlichen Herbizideinsatz der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen nach sich ziehen würde, erscheint uns bei ganzheitlicher Betrachtung der naturschutzfachliche Wert der Selbstbegrünungsbrachen fraglich. Die sog. Schwarzbrache, die eine Bodenbearbeitung zu bestimmten Zeiten vorsieht, kann außerdem in Widerspruch stehen zu den Vorgaben für die Empfänger von Direktzahlungen und Zuwendungen für Maßnahmen zur Förderung des ländlichen Raumes an die Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand (GLÖZ) bzw. zur Aberkennung der Beihilfefähigkeit solcher Flächen führen.

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind südwestlich, südöstlich sowie östlich Teilstücke von Wirtschaftsweegen für den landwirtschaftlichen Verkehr

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

vorgesehen. Zu diesem Zweck werden die Wege mit einer Breite von 4,0 m angelegt und an den Einmündungsbereichen aufgeweitet. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen in Nachbarschaft des Standortes und zur Abstimmung weiterer notwendiger Maßnahmen sind erneute Abstimmungen mit der Landwirtschaftskammer NRW geplant.

Die Anforderungen des artenschutzrechtlichen Ausgleiches in Form von Flächen mit fehlenden Vertikalstrukturen für die Vogelarten der offenen und halboffenen Feldflur sind in diesem Fall mit dem externen Kompensationsbedarf nicht vereinbar, weil die überwiegende Fauna Vertikalstrukturen (z.B. Bäume) benötigt. Eine multifunktionale Kompensation wird nicht vorgesehen.

Die CEF-Maßnahme Ackerbrache wie auch Blühstreifen oder Luzerne sind vom LANUV anerkannte Maßnahmen, die im Anwenderhandbuch Vertragsnaturschutz (Stand Mai 2015) gelistet sind. Auf die Ackerbrache kann nicht grundsätzlich verzichtet werden, da sie dazu dient, Ausgleichslebensraum für die betroffenen Arten der offenen Feldflur herzustellen und dafür, insbesondere in Kombination mit Blühstreifen, als besonders geeignet gilt. Jedoch wird bei der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen darauf geachtet, dass die Ackerbrache auf ein absolut notwendiges Maß begrenzt bleiben wird und den Luzernen und Blühstreifen der Vorzug gegeben wird. Bei extremer Ausbreitung der Disteln besteht die Möglichkeit, die Distelbestände rechtzeitig zu mulchen, um die Samenbildung und –verbreitung zu verhindern. Dies hat sich in der Praxis bewährt. Der evtl. Verlust von Direktzahlungen und Zuwendungen für Maßnahmen zur Förderung des ländlichen Raumes ist im Einzelfall mit dem jeweiligen Bewirtschafter zu regeln.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die landwirtschaftlichen Belange der Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen sind mit der Landwirtschaftskammer im weiteren Verfahren abzustimmen.  
Auf die Anwendung der CEF-Maßnahmen „Ackerbrache“ kann grundsätzlich nicht verzichtet werden.

---

**Lfd.-Nr. 6**

**Träger: Landesbetrieb Straßen NRW, Autobahnniederlassung Krefeld, Postfach 101352, 47713 Krefeld**  
**Schreiben: 31.07.2015**

---

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

### **Inhalt:**

Östlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 540 m die von der Autobahnunterführung Krefeld zu unterhaltene Autobahn 46, Abschnitt 6.

Ziel der eingereichten Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath an den Standort Erkelenz-Nord, hervorgerufen durch die bergbauliche Inanspruchnahme der Ortslagen durch den Tagebau Garzweiler II in den Jahren 2023 bis 2028.

Grundsätzliche Bedenken bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme nicht.

Die verkehrliche Anbindung der Umsiedlungsmaßnahme an die B 57 ist, wie auf Seite 23 der Begründung unter Pkt. 3.1.7 „Verkehrsflächen“ beschrieben, einvernehmlich mit der zuständigen Regionalniederlassung (RNL) Niederrhein in Mönchengladbach als Straßenbaulasträger und damit direkt Betroffener abzustimmen. In Ihrem Schreiben vom 02.07.2015 – Az.: 61 21 17 zur Offenlage der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem Abwägungsergebnis (Ratsbeschluss vom 24.06.2015) zu entnehmen, dass hierzu bereits Abstimmungen mit der RNL Niederrhein durchgeführt worden sind.

Die schalltechnische Untersuchung zur Verkehrsgeräuschsituation für den Planfall 2025 (Kramer Schalltechnik GmbH, 2015 A) stellt im Ergebnis fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 weitestgehend eingehalten werden. Nur an kleineren Randbereichen im Norden und im Osten/Südosten des Plangebietes treten zur Nachtzeit geringfügige Überschreitungen von unter 3 dB(A) auf (vgl. Pkt. 3 S. 21 der Begründung Teil 2).

Als Hauptverursache für diese Überschreitungen werden die Verkehrsachsen A 46, B 57 und Bahnstrecke benannt.

Eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Dennoch weise ich vorsorglich darauf hin, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.

Änderungen am beigefügten Verkehrsgutachten haben sich nicht ergeben, daher wiederhole ich meine Ausführungen aus der Stellungnahme zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 30.04.2015.

Zur Vorbereitung der konkreten Planung und Findung eines geeigneten Umsiedlungsstandortes wurden u.a. auch die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens durch die „DTV-Verkehrsconsult GmbH“ untersucht.

Demzufolge wird davon ausgegangen, dass „die Auswirkungen durch den vorhabenbedingten Quell- und Zielverkehr auf die bestehenden öffentlichen Verkehrsweg“ am

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

Standort Erkelenz-Nord verhältnismäßig gering sind. Durch den Neuverkehr des Umsiedlungsgebietes erhöht sich nach Einschätzung der DTV-Verkehrsconsult der **Verkehr auf der Autobahn 46** im Prognosejahr 2025 nicht (allgemeine Verkehrszunahme 2025 **ohne Vorhaben** 34.000 Kfz/Tag/Zunahme des Verkehrs im Prognose-Planfall 2025 ebenfalls 34.000 Kfz/Tag).

Es wird vorausgesetzt, dass die Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes einen nachhaltig leistungsfähigen und sicheren Verkehrsablauf im umliegenden klassifizierten Straßennetz gewährleisten.

Sollten dennoch durch den erzeugten Verkehr der Umsiedlungsmaßnahme Leistungsfähigkeitsdefizite auf der Autobahn ausgelöst werden, behält sich die Straßenbauverwaltung vor, erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen auf Kosten der Stadt Erkelenz zu fordern.

Verbal bitte ich auf

→ S. 4 der Verkehrsuntersuchung Pkt. 2.2 „Netzdefinition“ **A 46** statt A 44 zu ändern.

Planungskollisionen mit den für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgewählten externen Ausgleichsflächen 1 – 9 ergeben sich nicht.

Die Flächen Gemarkung Erkelenz, Flur 3, Flurstück 4/9/10 (Flächenpool „Baumschulpark Mennekrath“) befinden sich nördlich der Anschlussstelle Erkelenz-Ost und grenzen unmittelbar an die Autobahn 46. Im Falle von Umgestaltungen in unmittelbarer Nähe der Eigentumsgrenzen der Straßenbauverwaltung sollte die Autobahn-niederlassung informiert werden.

Im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ fehlt die

**Anlage 2:** Karte 1 Bestandsplan und die **Anlage 3:** Karte 2 Konflikt und Maßnahmenplan

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Im Rahmen der Ausbauplanung der Anschlussstelle an die B 57 erfolgt eine erneute Abstimmung mit der RNL Niederrhein. Die übrigen Hinweise bezüglich Lärmschutzmaßnahmen, Verkehrszunahme und Baumschulpark Mennekrath werden zur Kenntnis genommen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

---

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

**Lfd.-Nr. 7**

**Träger: Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, Postfach 101027, 41010 Mönchengladbach**  
**Schreiben: 03.08.2016**

---

**Inhalt:**

Das o.a. Plangebiet wird im Westen von einem Abschnitt der freien Strecke des Bundesstraße 57 begrenzt bzw. durchschnitten: Abschnitt 33.2, Station 0,722 bis Station 0,887.

Baulastträger der Bundesstraße ist die Bundesrepublik Deutschland.

Gegen den o.a. Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben, wenn folgendes beachtet wird:

Die Erschließung des o.a. Plangebietes soll über die neue Planstraße A zur B 57 hin erfolgen. Die Anbindung dieser Planstraße an die B 57 ist mittels eines Kreisverkehrsplatzes geplant. Die Ausführungsplanung hierzu wurde zwischenzeitlich seitens der hiesigen Niederlassung geprüft und ist in einigen Punkten zu überarbeiten.

In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass die Grenze des Bebauungsplanes im Bereich des Kreisverkehrsplatzes nicht identisch ist mit der Grenze der Ausführungsplanung. Ich habe daher den ungefähren Verlauf der straßenbauartigen Ausbaugrenze in den beigefügten Bebauungsausschnitt eingetragen und bitte um Überprüfung anhand der aktuellen Ausführungsplanung.

Ferner bitte ich zu beachten:

- Die Kosten des neuen Kreisverkehrsplatzes trägt gemäß § 12 (1) FStrG die Stadt Erkelenz bzw. die RWE Power AG als Veranlasser. Gemäß § 13 (3) FStrG sind die mit der Baumaßnahme verbundenen Mehrkosten für die Erhaltung und Unterhaltung an die Straßenbauverwaltung abzulösen.
- Die Kosten für evtl. erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen, die durch Emissionen der B 57 verursacht sind, werden von der Straßenbauverwaltung nicht übernommen.

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes wurde überprüft und auf die zwischenzeitlich veränderte Ausführungsplanung angepasst. Die Größe des Geltungsbereiches ver-

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

größert sich geringfügig um 6.000 m<sup>2</sup>. Die übrigen Hinweise bezüglich der Kostenübernahmen werden zur Kenntnis genommen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Hinweis zur Abgrenzung des Bebauungsplanes gefolgt. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

---

**Lfd. Nr.: 8**

**Träger: Kreis Heinsberg, Amt für Bauen und Wohnen, 52523 Heinsberg**  
**Schreiben vom: 30.07.2015**

---

### **Inhalt:**

zu der o.g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Das **Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde** hat keine Einwendungen erhoben.

### **Gesundheitsamt**

Aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan der Stadt Erkelenz keine Bedenken erhoben, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung zur Sportgeräuschsituation der Firma Kramer Schalltechnik GmbH vom 18. Juni 2015 vorgeschlagenen Maßnahmen Beachtung finden, so dass gesundheitlich relevante Geräuschbelastungen der künftigen Bewohner durch die Sportanlage nicht zu besorgen sind.

Da sich das Plangebiet innerhalb unterschiedlicher Trinkwasserschutzzonen befindet, wird auf die Belange des Grundwasserschutzes, insbesondere bei der Errichtung der Straße in der Trinkwasserschutzzone II das Wassergewinnungsanlage Mennekrath hingewiesen.

### **Amt für Umwelt und Verkehrsplanung**

Aus den

- von der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde
- von der Abgrabungsbehörde
- von der Straßenbaubehörde

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

des Kreises Heinsberg zu vertretenden Belangen werden gegen die v.g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben.

Im Übrigen wird derzeit jedoch wie folgt Stellung genommen:

### **Untere Wasserbehörde**

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan werden aufgrund der nachstehend aufgeführten Mängel **Bedenken** erhoben.

Die Darstellung des Wasserschutzgebietes Garzweiler/Rickelrath ist im nordwestlichen Bereich falsch. Des Weiteren ist bei der Darstellung der Wasserschutzgebietszonen nicht ersichtlich, um welche anzuwendende Wasserschutzgebietsverordnung es sich handelt, da die vorläufige Anordnung von Verboten und Beschränkungen im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Wegberg-Uevекoven und Erkelenz-Mennekrath der Kreiswasserwerk Heinsberg GmbH vom 7. November 2011 in der Fassung der 1. Änderungsverordnung vom 10. Nov. 2014 andere Genehmigungs- und Verbotstatbestände enthält, wie die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Gatzweiler und Rickelrath der Stadtwerke Mönchengladbach GmbH vom 27. Januar 1997.

Folgender Text ist in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Das Baugebiet befindet sich teilweise – wie dargestellt – in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Wegberg-Uevекoven und Erkelenz-Mennekrath der Kreiswasserwerk Heinsberg GmbH sowie in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Gatzweiler und Rickelrath der Stadtwerke Mönchengladbach GmbH.

Die Vorläufige Anordnung von Verboten und Beschränkungen im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Wegberg-Uevекoven und Erkelenz-Mennekrath der Kreiswasserwerk Heinsberg GmbH vom 7. Nov. 2011 in der Fassung der 1. Änderungsverordnung vom 10. Nov. 2014 sowie die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Gatzweiler und Rickelrath der Stadtwerke Mönchengladbach GmbH vom 27. Jan. 1997 sind zu beachten.

In den festgesetzten Wasserschutzgebieten sind **u.a.** folgende Tatbestände **genehmigungspflichtig**:

- Errichten von baulichen Anlagen
- Erstellen von Abwasseranlagen
- Errichten von Regenklärbecken

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

- Errichten von Heiz- und Kühlanlagen, die die Boden- und Grundwassertemperatur ausnutzen (Wärmepumpen)
- Bauen neuer Straßen und Wege
- Errichten von Rastanlagen, Parkplätzen und Stellplätzen.

Eine Genehmigung nach Wasserschutzgebietsverordnung kann zusammen mit anderen Genehmigungen bzw. Erlaubnissen (z.B. Baugenehmigung oder wasserrechtliche Erlaubnis) ausgesprochen werden.

Allerdings ist für ein Bauvorhaben, das dem Freistellungsverfahren unterliegt, vor Baubeginn eine Genehmigung nach der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – zu beantragen.

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten, Recyclingbaustoffe verwendet werden, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

In der Wasserschutzzone II A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath der Kreiswasserwerk Heinsberg GmbH ist der Einbau von auslaugbaren wassergefährdenden Materialien untersagt. Von dieser Verbotsvorschrift kann auf Antrag eine Befreiung erteilt werden.

### **Untere Landschaftsbehörde**

Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde bestehen gegen die Planung keine Bedenken, wenn die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft über das Ökokonto der Stadt Erkelenz zur Abbuchung gelangt. Es sind 127.295 Ökopunkte abzubuchen. Nach den mir vorliegenden Datenbestand umfasst das Ökokonto nach der Abbuchung 135.259 Punkte.

Darüber hinaus sind die Maßnahmen zur Vermeidung des Eintreffens der artenschutzrechtlichen Verbote entsprechend der einschlägigen Gutachten vorzunehmen. Die hierfür vorgesehenen Flächen habe ich in das Kompensationsflächenkataster übernommen.

### **Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten**

Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen liegen mir zurzeit nicht vor.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

---

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone wird in der Bebauungsplanerstellung korrigiert und ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die übrigen Hinweise des Gesundheitsamtes und der Unteren Landschaftsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Hinweis der Unteren Wasserbehörde wird gefolgt, die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

---

### **Lfd.-Nr. 9**

**Träger: Bezirksregierung Arnsberg, Postfach, 44025 Dortmund**

**Schreiben: 05.08.2015**

---

### **Inhalt:**

Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfelder „Union 161“, „Union 174“ und „Union 190“, über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „Saxon 2“ (zu gewerblichen Zwecken) und „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin der Bergwerksfelder „Union 161“ und „Union 174“ und „Union 190“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Saxon 2“ ist die Dart Energy (Europe) limited. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH.

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – 61.42.63 – 2000-1-) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Daher sollte bei den Planungen folgendes bereits Berücksichtigung finden:

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

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen in diesem Zusammenhang an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln eine Anfrage zu stellen, und für konkrete Grundwasserdaten den Erftverband um Stellungnahme zu bitten.

Darüber hinaus ist hier nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o.g. RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH als Eigentümerin des bestehenden Bergwerkseigentums an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls diese nicht bereits erfolgt ist.

Abschließend sei hier noch erwähnt, dass eine Erlaubnis das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen gewährt. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Hinweise zu den bergbaulichen Verhältnisse werden zur Kenntnis genommen. Der Erftverband sowie die RWE Power AG wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Der Hinweis, dass die Plangebietsflächen von durch Sump-

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, Hauptausschuss am 10.09.2015 und Rat am 16.09.2015

fangsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, ein Hinweis zu den durch Sumpfungsmaßnahmen des Bergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

**Lfd. Nr.: 1**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 25.06.2015**

---

**Inhalt:**

Da wir gerne ein Haus mit Flachdach bauen würden und eine Traufhöhe von 6,5 m benötigen, ist die Auswahl an Grundstücken sehr begrenzt. Wir würden sehr gerne mit umsiedeln, jedoch muss uns auch ein passendes Grundstück zur Verfügung gestellt werden. Die Grundstücksbreite sollte 22 m betragen. Zurzeit haben wir ein kleines Grundstück. Der Garten sollte die Möglichkeit einer südlichen Ausrichtung haben. Ich bitte um eine deutliche Erweiterung der Grundstücke im Gebiet WA 1.

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5 m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt. Für den oben aufgeführten Bauwunsch sind somit ausreichend Grundstücke vorhanden, sodass eine Erweiterung der Grundstücke im Gebiet WA 1 nicht notwendig ist. Grundstücksbreiten werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, dies ist Gegenstand der Grundstücksteilung, - vormerkung und - vergabe sowie der Regelungen zur Entschädigung der Umsiedler.

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachform wird gefolgt.

---

**Lfd. Nr.: 2**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 25.06.2015**

---

**Inhalt:**

Ich erhebe Widerspruch gegen die geplante Einschränkung der Bauarten der Häuser. Die Individualität der Bauweise sollte schon gewährleistet sein (Haus im bayr. Stil!)

Ich halte den gesamten Braunkohletagebau für klimaschädlich, negativ nachhaltig für spätere Jahrzehnte, also total überflüssig!

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan mit seinen planungsrechtlichen und bauaufsichtlichen Festsetzungen ermöglicht individuelle Bauvorhaben. Gebäude im bayrischen Stil sind nicht ausgeschlossen.

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme ist berücksichtigt.

---

**Lfd. Nr.: 3**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 25.06.2015**

---

**Inhalt:**

Bei der WA 2 Bebauung sollte die Traufhöhe 6,0 – 6,5 m betragen, damit eine volle 2-Geschossigkeit erreicht werden kann (bei TH von 4,5 m nicht erreichbar).

Stadthaus sollte zweigeschossig in WA 2 möglich sein (2 Vollgeschosse).

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt.

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen wird gefolgt.

---

**Lfd. Nr.: 4**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 25.06.2015**

---

Diese Stellungnahme ist zurückgezogen worden.

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

**Lfd. Nr.: 5**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 25.06.2015**

**Inhalt:**

Zu o.g. Bauleitplanung trage ich folgende Anregungen vor:

- Warum Flachdächer nur „ausnahmsweise“?
- Fassadengestaltung: Bei Ausschluss von Kunststoffmaterialien ist eine TRESPA-Fassade nicht möglich
- Traufhöhen: 4,5 m → Drenpelhöhen im Obergeschoss zu gering  
→WA 1 und WA 2 nur bis 4,5 m und 5,5 m – 6,5 m möglich: es fehlt die Spanne dazwischen
- Flachdach (teilweise) nur bis 4,00 m: Warum?  
Staffelgeschoss?

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt. Die Definition von Staffelgeschossen ist in §2 Abs. 5 BauO NW geregelt. Staffelgeschosse sind in den Festsetzungen des BBP nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan setzt keine Zahl der Vollgeschosse fest.

TRESPA sind Schichtpressstoffplatten auf Holzbasis, der Baustoff als Fassadenmaterial ist durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachformen sowie Fassadenmaterialien wird gefolgt.

---

**Lfd. Nr.: 6**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 25.06.2015**

---

**Inhalt:**

- Durch Ausschluss von Kunststoff an der Fassade ist Trespa nicht möglich, sollte aber möglich sein!

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

- Flachdächer nur „Ausnahmsweise“? Wer entscheidet über die „Ausnahme“ und Warum? Generell ermöglichen!
- Warum kann/darf ich kein 1-geschossiges Flachdach und Staffelgeschoss bauen? 4 m oberster Punkt verhindert dies! Diese Begrenzung muss aufgehoben bzw. umgestaltet werden!
- Durch die Festlegung der Traufhöhe auf 4,5 m ist eine anständige Nutzung des Obergeschosses nicht möglich! Schräge beginnt ab 1,55 m bei normaler Hausgestaltung und Aufbauten. Dringend ändern bzw. erhöhen!
- Traufhöhe entweder „BIS“ 4,5 m oder „AB“ 5,5 festgelegt. Was ist mit dem Bereich dazwischen? Traufhöhen überprüfen/ändern!
- Einfriedungen des Grundstückes in „blickdichter“ Form nur durch eine Hecke möglich, welche älteren Mitbürger zu viel Arbeit machen kann. Betonzäune, Holzzäune etc. müssen dringend erlaubt werden! Auch jemand, der eine Hecke nicht pflegen kann, muss die Möglichkeit haben, sein Grundstück „blickdicht“ zu gestalten! Privatsphäre? Persönlichkeitsrechte? → Ändern!

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt.

TRESPA sind Schichtpressstoffplatten auf Holzbasis, der Baustoff als Fassadenmaterial ist durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen soll der öffentliche Raum im Bereich von Straßen, Plätzen, Grün- und Parkanlagen vor allzu starken Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des städtebaulich begründeten Gestaltungsrahmen geschützt werden. Hierbei sind Grundstückseinfriedungen außerhalb des Vorgartens sowohl mit Hecken als auch mit Gehölzpflanzungen in Verbindung mit einem transparenten Zaun zulässig.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachformen sowie Fassadenmaterialien wird gefolgt.

Der Stellungnahme zu Einfriedungen wird nicht gefolgt.

---

**Lfd. Nr.: 7**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 25.06.2015**

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

**Inhalt:**

Flachdächer generell erlauben! Traufhöhen im MI 1 besser von 4,5 m bis 7,0 m, dann mischen sich 1,5 – 2-geschossige Objekte und es können mehr MI 1 Gebiete ausgewiesen werden.

MI 2 4,5 m TH Problem, besser 5,0 - 5,5 m, bautechnisch bedingt, 1,5-geschossige Optik bleibt erhalten.

Fassade Kunststoff zulassen, für z.B. Trespa, Rockwool etc. Mehr 2-geschossige Bereiche TH 4,5 – 7,5 m, 1-geschossige aufweiten TH bis 5,5 m, Raumhöhen werden höher, Bauteile aus Dämmungsgründen dicker! Die 4,5 m sind veraltet!

---

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt

TRESPA sind Schichtpressstoffplatten auf Holzbasis, der Baustoff als Fassadenmaterial ist durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachformen sowie Fassadenmaterialien wird gefolgt.

---

**Lfd. Nr.: 8**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 25.06.2015**

---

**Inhalt:**

Zur o.g. Bauleitplanung trage ich folgende Anregungen vor:

Problematik Traufhöhen: 4,5 m → im Obergeschoss bleibt zu wenig Höhe. Warum nicht 5,00 m oder 5,5 m?

Flachdächer: Warum nur 4,00 m Höhe? Warum nur „ausnahmsweise“?

Trespaplatten nicht möglich wegen Einschränkung kein Kunststoff zulässig.

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt

TRESPA sind Schichtpressstoffplatten auf Holzbasis, der Baustoff als Fassadenmaterial ist durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachformen sowie Fassadenmaterialien wird gefolgt.

---

**Lfd. Nr.: 9**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 25.06.2015**

---

### **Inhalt:**

- Flachdächer teilweise nur bis 4,00 m zulässig
  - Was ist mit Staffelgeschossen?
  - Wieso sind Flachdächer nur **ausnahmsweise** zulässig?
  - Traufhöhe von 4,5 m zu gering: Kniestock im Obergeschoss zu gering → zudem fehlt Traufhöhe zwischen 4,5 m und 5,5 m
- 

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt. Die Definition von Staffelgeschossen ist in §2 Abs. 5 BauO NW geregelt. Staffelgeschosse sind in den Festsetzungen des BBP nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan setzt keine Zahl der Vollgeschosse fest.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachform wird gefolgt.

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

**Lfd. Nr.: 10**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 25.06.2015**

---

#### **Inhalt:**

Zur o.g. Bauleitplanung trage ich folgende Anregungen vor:

Flachdächer nicht nur ausnahmsweise zulassen  
Traufhöhen flexibler 4,5 m – 7,0 m im MI 1 – MI 2 bis 5,5 m

Im MI 1 geht nur ab 5,5 m – 6,5 m. Warum nicht ab 4,5 m bis 7,0 m?  
1,5-geschossig, gemischt mit 2-geschossig!  
Erleichtert die Grundstückswahl!  
Flachdach im MI 2 bis TH = 4,0 m lässt kein Staffelgeschoss zu! Warum?  
Wo bleiben die Optik und die Entfaltungsmöglichkeit?

---

#### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt. Die Definition von Staffelgeschossen ist in §2 Abs. 5 BauO NW geregelt. Staffelgeschosse sind in den Festsetzungen des BBP nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan setzt keine Zahl der Vollgeschosse fest.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachform wird gefolgt.

---

**Lfd. Nr.: 11**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 25.06.2015**

---

#### **Inhalt:**

- Warum Flachdächer nur „ausnahmsweise“?
- Fassadengestaltung: bei Ausschluss von Kunststoffmaterialien ist eine Trespa-Fassade nicht möglich
- Traufhöhen: 4,5 m Drenpelhöhen im Obergeschoss zu gering

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

- WA 1 und WA 2 nur bis 4,5 m und 5,5 – 6,5 m möglich: es fehlt die Spanne dazwischen
- Flachdach (Teilweise) nur bis 4,00 m: Warum?
- Staffelgeschoss?

---

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt. Die Definition von Staffelgeschossen ist in §2 Abs. 5 BauO NW geregelt. Staffelgeschosse sind in den Festsetzungen des BBP nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan setzt keine Zahl der Vollgeschosse fest.

TRESPA sind Schichtpressstoffplatten auf Holzbasis, der Baustoff als Fassadenmaterial ist durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

---

### Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachform sowie Fassadenmaterialien wird gefolgt.

---

**Lfd. Nr.: 12**  
**Öffentlichkeit: XXX**  
**Schreiben vom: 26.06.2015**

---

### Inhalt:

Zur o. g. Bauleitplanung tragen wir folgende Anregungen vor:

- 1) Erinnerung an die feste Zusage an die Umsiedler „**Zusammenlegung bestehender Nachbarschaften**“ hier:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- 2) **Freie Gestaltung der Vorgärten** nach dem Geschmack der Bewohner und nicht nach dem konservativen Geschmack der Planer! Kein arbeitsintensiver Heckenzwang! Es gibt viele positive Beispiele moderner, pflegeleichter Stein-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

vorgärten mit besonderem Grün: Wegfall der Auflage: 50 % Grünfläche im Vorgarten!

- 3) **Genehmigung glasierter Dachpfannen**; Grund: besserer Wasserabfluss, aber vor allem deutliche Reduzierung von Moosbefall. Glasierte Dachpfannen sind mittlerweile Standard in vielen Neubaugebieten: Warum nicht in Neu-Keyenberg?

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Zusammenlegung bestehender Nachbarschaften ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass die Vorgärten auf mindestens ein Drittel ihrer Fläche gärtnerisch zu gestalten sind.

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen soll der öffentliche Raum im Bereich von Straßen, Plätzen, Grün- und Parkanlagen vor allzu starken Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des städtebaulich begründeten Gestaltungsrahmen geschützt werden. Hierbei sind Grundstückseinfriedungen außerhalb des Vorgartens sowohl mit Hecken als auch mit Gehölzpflanzungen in Verbindung mit einem transparenten Zaun zulässig.

Glasierte Dachbausteine werden zugelassen, mit der Einschränkung, dass keine stark glänzenden Dachbausteine verwendet werden dürfen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme zu Einfriedungen und Vorgärten sowie glasierten Dachbauformen wird gefolgt.

---

**Lfd. Nr.: 13**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 19.06.2015**

---

### **Inhalt:**

Anregungen zum Bebauungsplan Keyenberg, Kuckum, Westrich und Berverath

Keine von außen sichtbare Betonzäune am Umsiedlungsstandort, es sei denn, dass ein besonderes Bedürfnis vorliegt, dann aber in ausgewählten Bereichen.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

Der Grünzug im Außenbereich sollte möglichst privatisiert werden. Das heißt, die Grundstücke werden im Grünzugbereich bis an den Weg zum Waldpreis an die Anwohner verkauft. Allerdings dürfen diese Parzellen nicht bebaut (Ausnahme: Unter-

stände für Tiere, Hühnerställe oder Holzlagerplätze) werden und auch nicht mit Mauern oder Betonzäunen eingegrenzt werden. Stattdessen sollte die derzeit übliche Nutzung als Obstbaumwiese, Wiese, Garten mit einer Zauneingrenzung festgeschrieben werden.

Dadurch wird eine dorfübliche Außenabgrenzung geschaffen, die den Charakter des Standortes aufwertet und der Allgemeinheit die Pflegekosten erspart.

Holzhäuser sind grundsätzlich möglich, bestimmte Bereiche können aber ausgenommen werden.

Rigolenversickerung muss wieder sein; schließlich ist das ein Landesziel. Zumindest vorhandene Anlagen sollten wieder errichtet werden können.

Kupferdachrinnen sind ebenfalls möglich.

Von der Genehmigung nach Baurecht freigestellte Kleinstwindradanlagen bis 10 m Höhe werden genehmigt, damit ein dauerhafter Betrieb gesichert ist.

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Einfriedung der Grundstücke ist im Bereich der Straßen, Plätze, Grün- und Parkanlagen ausschließlich in Form einer lebenden Hecke oder einer Gehölzpflanzung auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun zulässig.

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen soll der öffentliche Raum im Bereich von Straßen, Plätzen, Grün- und Parkanlagen vor allzu starken Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des städtebaulich begründeten Gestaltungsrahmens geschützt werden. Hierbei sind Grundstückseinfriedungen außerhalb des Vorgartens sowohl mit Hecken als auch mit Gehölzpflanzungen in Verbindung mit einem transparenten Zaun zulässig.

Außerhalb der o.a. Bereiche werden für Einfriedungen, z.B. zwischen privaten Grundstücken keine Festsetzungen getroffen.

Die umlaufende Ortsrandeingrünung soll als öffentliche Grünanlage für die Allgemeinheit über öffentliche Fußwege zugänglich sein. Eine Privatisierung ist gemäß den o.a. Ziel ausgeschlossen.

Eine Bebauung der Grünflächen ist nicht möglich, da diese als festgesetzte Maßnahmenfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB dem Ausgleich dienen.

Der Bebauungsplan trifft bis auf Kunststoff, Fliesen, Mosaik aus keramischen Materialien und mauerwerkslimitierende Verkleidungen keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Fassadenmaterialien. Ein Regelungsbedarf wird für die vorliegende Ortsgestaltung nicht gesehen.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

Eine Rigolenversickerung auf privaten Grundstücken ist im gesamten Bebauungsplan-gebiet ausgeschlossen, da die Bodenverhältnisse nach gutachterlicher Prüfung zu diesem Zwecke ungeeignet sind. Kupferdachrinnen sind gemäß den Bestimmungen der Wasserschutzzonen IIIa und IIIb unzulässig.

Kleinwindkraftanlagen sind als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in allen Baugebieten zulässig, so lange sie dem primären Nutzungszweck vom Grundstück dienen. Die Genehmigung von Kleinwindkraftanlagen ist Gegenstand bauordnungsrechtlicher Verfahren.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme zur Privatisierung öffentlicher Grünflächen und zur Rigolenversickerung wird nicht gefolgt. Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

---

**Lfd.-Nr.: 14**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 11.07.2015**

---

### **Inhalt:**

Zur o.g. Bauleitplanung tragen wir folgende Anregungen vor:

1. Zulässigkeit von Flachdächern, da auch bei einer Planung mit Satteldach ein Flachdach in Teilbereichen schon eine Abweichung wäre. Bauvorhaben mit Flachdach sind zeitgemäß und entsprechen dem heutigen baulichen Zeitgeist. Diese nicht vorgesehene Bauform würde eine erhebliche Einschränkung darstellen.
2. Vorgesehene Taufhöhen anpassen:
  - im Bereich WA 2 bis 5,5 Meter erweitern
  - im Bereich WA 1 auf 4,5 – 7,00 Meter erweitern.

Damit erlangt man insgesamt mehr Spielraum für Dämmstärken und Raumhöhen.

3. Zaunanlagen mit Sichtschutzelementen zulassen, um insbesondere während der mehrjährigen Bebauung umliegender Grundstücke aufgrund unterschiedlicher Bauphasen einen sichtgeschützten Privatbereich zu gewährleisten.

Mit der Bitte, diese Anregungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen, würden wir eine schriftliche Antwort sehr begrüßen.

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt.

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen soll der öffentliche Raum im Bereich von Straßen, Plätzen, Grün- und Parkanlagen vor allzu starken Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des städtebaulich begründeten Gestaltungsrahmen geschützt werden. Hierbei sind Grundstückseinfriedungen außerhalb des Vorgartens sowohl mit Hecken als auch mit Gehölzpflanzungen in Verbindung mit einem transparenten Zaun zulässig.

Außerhalb der o.a. Bereiche werden für Einfriedungen, z.B. zwischen privaten Grundstücken keine Festsetzungen getroffen.

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachformen wird gefolgt. Die Stellungnahme zu Einfriedungen, die nicht an öffentliche Bereiche grenzen, ist berücksichtigt.

---

**Lfd.-Nr. 15**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 25.06.2015**

---

### **Inhalt:**

Zur o.g. Bauleitplanung trage ich folgende Anregungen vor:

1. Zulassung von Trespa Fassaden und ähnlichen Materialien
  2. Generelle Zulassung von Flachdächern, da es im Rahmen der Grundstücksvergabe ansonsten zu Problemen führen kann und wird
  3. Zulassung von 2 Geschossen mit Flachdach, TH mind. 6,00 m
  4. Traufhöhe von 4,5 m bei WA 2 sorgt für eine schlechte Ausnutzung der Räume im Obergeschoss. Hier ist eine Anhebung der Traufhöhe auf 5,5 m bis 6,00 m sinnvoll.
  5. Es gibt zu wenig Bauflächen auf denen 2-Geschossigkeit erlaubt ist.
  6. Zulassung von Gabionen an Grundstücksgrenzen, in Kombination mit lebenden Hecken – Verbot von Betonzäunen (in Holzoptik) kann ja ausgeschlossen werden.
-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt. Für den oben aufgeführten Bauwunsch sind somit ausreichend Grundstücke vorhanden, sodass eine Erweiterung der Grundstücke im Gebiet WA 1 nicht notwendig ist.

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen soll der öffentliche Raum im Bereich von Straßen, Plätzen, Grün- und Parkanlagen vor allzu starken Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des städtebaulich begründeten Gestaltungsrahmen geschützt werden. Hierbei sind Grundstückseinfriedungen außerhalb des Vorgartens sowohl mit Hecken als auch mit Gehölzpflanzungen in Verbindung mit einem transparenten Zaun zulässig.

Außerhalb der o.a. Bereiche werden für Einfriedungen, z.B. zwischen privaten Grundstücken keine Festsetzungen getroffen.

TRESPA sind Schichtpressstoffplatten auf Holzbasis, der Baustoff als Fassadenmaterial ist durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

---

### **Beschlussfassung:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachformen sowie Fassadenmaterialien wird gefolgt. Die Stellungnahme zu Einfriedungen, die nicht an öffentliche Bereiche grenzen, ist berücksichtigt.

---

**Lfd.-Nr. 16**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 13.07.2015**

---

### **Inhalt:**

Zur o.g. Bauleitplanung trage ich folgende Anregungen vor:

- Da das Baugebiet recht „grün“ gehalten u. gestaltet werden soll, vermisse ich extensive begrünte Garagen- bzw. Flachdächer!
- Durch unser „Wunschgrundstück“ verläuft die Grenze der Wasserschutzzone III b und III a. Welche Auflagen kämen da auf uns zu bzw. welche Wasserschutzzone würde dafür gelten?
- Zur optimalen Ausnutzung des nördlichsten Grundstücks in Neu-Westrich sollte die Baugrenze auf min. 25 m erweitert werden, damit man die Süd-/Westausrichtung effektiver ausnutzen kann!

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

- Die Punkte „Flachdach + Trauf- bzw. Firsthöhen“ und „Hochpunkt“ und „Einfriedungen“ und „Baumstammstärken“ - sind auf dem B-Plan Änderungen/Anregungen für Westrich-Neu vermerkt!!!

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Extensiv begrünte Garagen- bzw. Flachdächer sind im Bebauungsplangebiet zugelassen und erwünscht. Die bestehenden Wasserschutzgebietsverordnungen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, die Vorschriften sind den jeweiligen Verordnungen zu entnehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan in einer Tiefe von 16 m und 18 m festgesetzt und orientieren sich in der Regel an einer straßenbegleitenden Bebauung. Mit diesem städtebaulichen Ordnungsprinzip werden u.a. gegenseitige Beeinträchtigungen, z.B. infolge rückwärtiger Bebauung, vermieden.

Die Ankündigung von Anregungen für Westrich-neu wird zur Kenntnis genommen.

---

### **Beschlussfassung:**

Der Stellungnahme wird zu begrünten Dächern gefolgt. Der Stellungnahme zur Änderung der Baugrenzen wird nicht gefolgt.

---

**Lfd.-Nr. 17**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 15.07.2015**

---

### **Inhalt:**

Zur o.g. Bauleitplanung trage ich folgende Anregungen vor:

- Traufhöhe 4,5 m – 5,00 m, wegen variable Möglichkeiten der Dachneigung und einem höheren Drempel
  - Baulinienüberbau in WA 1 durch Balkone
  
  - Garagenbau in WA 2 im Bauwich (entlang der beidseitigen Grundstücksgrenzen, also auf der jeweiligen Grundstücksgrenze)
  - Mistwege, damit eine rückwärtige Entsorgung von Grünabfällen auf Gartengrundstücken möglich ist (z.B. 1,5 m breit).
  - Einfriedigung rückwärtiger Grundstücksflächen, auch wenn sie an das öffentliche Grün angrenzen, ohne Auflage.
-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Traufhöhen werden auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m festgesetzt  
Die Festsetzung, dass eine Überschreitung der Baulinien unzulässig ist entfällt. Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baulinie in den mit WA 1 und MD 4 festgesetzten Bereichen kann gemäß § 23 (2) BauNVO zugelassen werden. Eine Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht notwendig.

Die festgesetzten Flächen für den Garagenbau im sogenannten Bauwisch werden an unkritischen Stellen im Bebauungsplangebiet ergänzt. An städtebaulich herausgehobenen Punkten sollen unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzende Garagenbauten vermieden werden.

Die Anlage von Mistwegen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen soll der öffentliche Raum im Bereich von Straßen, Plätzen, Grün- und Parkanlagen vor allzu starken Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des städtebaulich begründeten Gestaltungsrahmen geschützt werden. Hierbei sind Grundstückseinfriedungen außerhalb des Vorgartens sowohl mit Hecken als auch mit Gehölzpflanzungen in Verbindung mit einem transparenten Zaun zulässig.

Außerhalb der o.a. Bereiche werden für Einfriedungen, z.B. zwischen privaten Grundstücken keine Festsetzungen getroffen.

---

### **Beschlussfassung:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen, Baulinien und Garagenbau wird gefolgt. Der Stellungnahme zu Einfriedungen wird nicht gefolgt.

---

**Lfd.-Nr. 18**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 27.07.2015**

---

### **Inhalt:**

Zur o.g. Bauleitplanung trage ich folgende Anregungen vor:

- Traufhöhe zu niedrig = zweigeschossig mit Flachdach muss möglich sein!!

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt.

---

### **Beschlussfassung:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachformen wird gefolgt.

---

**Lfd.-Nr. 19**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 27.07.2015**

---

### **Inhalt:**

Zur o.g. Bauleitplanung trage ich folgende Anregungen vor:

Betrifft Bereich Unterwestrich: Die Traufhöhe in den Bereichen WA 2 ist mit 4,5 m festgelegt. Ich beantrage die Erhöhung der Traufhöhe um 2 m auf insges. 6,5 m.

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die Traufhöhen werden auf eine maximale Höhe von 6,5 m festgesetzt.

---

### **Beschlussfassung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

---

**Lfd.-Nr. 20**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 27.07.2015**

---

### **Inhalt:**

Im Rahmen der frühzeitigen Mitwirkung am Bebauungsplan Umsiedlung KKUB möchten wir um nachfolgende Änderungen bitten:

1. Bitte erweitern Sie den Bereich MD 1 auf dem Grdstk. (östlich Grdstk. Berverath vor Grünstreifen Trennung z. Kuckum) von 18 auf 35 Meter. Da es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Grdstk. handelt, möchten wir die

Hofstelle und den Hofcharakter unter Verwendung der alten Ziegel wieder herstellen.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

2. Das/bzw. die darunter gelegenen Grundstücke (aktuell MD 3) bitten wir in MD 4 abzuändern.  
Dabei bitten wir First und Traufhöhe deutlich anzuheben, damit eine auch wirtschaftlich sinnvolle Bauweise möglich ist.
3. Ich bitte das Baufenster des vorgenannten Grundstückes auf die Fläche 28 x 45 m zu erweitern.

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Errichtung einer Hofanlage mit 35,0 m Tiefe ist (auch mit dem genannten Material) auf dem beschriebenen Grundstück möglich.

Die Verteilung der MD 4 Gebiete folgen der städtebaulichen Konzeption und sind besonderen Orten / Gebäuden vorbehalten.

In den Gebieten WA 1 und MD 4 werden die Traufhöhen mit minimal 6,0 m und maximal 8,5 m, Flachdächer auf minimal 6,00 m und maximal 10,5 m festgesetzt. In den festgesetzten MD3 wird die Traufhöhe auf max. 6,5m erhöht, die Firsthöhe auf max. 9,5m. Eine wirtschaftlich sinnvolle Bauweise ist auch hiermit möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan in einer Tiefe von 16m und 18m festgesetzt und orientieren sich in der Regel an einer straßenbegleitenden Bebauung. Mit diesem städtebaulichen Ordnungsprinzip werden u.a. gegenseitige Beeinträchtigungen, z.B. infolge Rückwärtiger Bebauung, vermieden.

---

### **Beschlussfassung:**

Der Stellungnahme zur Änderung der Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht gefolgt.

---

**Lfd.-Nr. 21**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 29.07.2015**

---

### **Inhalt:**

Zur o.g. Bauleitplanung tragen wir folgende Änderungen vor:

Nach unserem Verständnis erlaubt der o.a. Entwurf des Bebauungsplanes nur an eingeschränkten Standorten ein Nebeneinander von eingeschossiger und einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

Die Umsiedlung soll sozialverträglich durchgeführt werden. Dazu gehört nach unserer Auffassung auch das Familienverbände wieder so nebeneinander leben können, wie dies am Altort zurzeit auch gelebt wird. Es liegt nun einmal in der Natur der Sache, dass Großeltern in direkter Nachbarschaft mit ihren Kindern und Enkelkindern leben möchten. Da kann es nicht sein, dass Regelungen in einem Bebauungsplan dies unmöglich machen, weil die Bauanforderungen beider Parteien nicht in dieses Regelwerk passen.

Planerische Sichtweisen für den neuen Wohnort treffen hier auf die realen Lebensverhältnisse am Altstandort. Dies darf am neuen Standort nicht eingeschränkt werden. Räumliche Nähe lässt häusliche Pflege im Alter zu. Öffentliche Kassen werden dadurch entlastet.

Es kann des Weiteren nicht sein, dass eine auf die Zukunft ausgerichtete Lebensplanung in der o.a. beschriebenen Form bisher nur an bestimmten Standorten innerhalb des Bebauungsplangebietes möglich sein soll. Die Grundstücksvormerkungen würden eingeschränkt, da Zusammenleben in der o.a. beschriebenen Form nur in Teilbereichen möglich sein würde. Hierin ist eine erhebliche Benachteiligung zu sehen.

Die Realisation einer sozialverträglichen Umsiedlung eines Familienverbandes muss auf allen Grundstücken im Bebauungsplangebiet gegeben sein. Ansonsten wird das Grundstückswahlrecht erheblich eingeschränkt.

Eine weitere Anregung ist der Wegfall der Regelung bezüglich einer Traufhöhe von 4,5 m Höhe. Eine Begrenzung der Traufhöhe auf 6,5 m plus minus 0,5 m sollte möglich sein.

Flachdachbebauung sollte in einem Nebeneinander mit anderen Dachformen ermöglicht werden.

In den nächsten Monaten sind die betroffenen Umsiedler mit der Abwicklung des bisherigen Altgrundstückes (evtl. Instandhaltung, Begutachtung etc.) beschäftigt.

Erst wenn die strapaziösen Verhandlungen mit RWE Power endlich abgeschlossen sind und die Umsiedler wissen, welche Entschädigungssumme für eine neue Investition zur Verfügung steht, macht man sich doch erst Gedanken, wie und in welcher Form sich ein Neubauvorhaben realisieren lässt.

Umso schlimmer ist das Erwachen, wenn dann festgestellt wird, dass durch die vielen Regelungen im Bebauungsplan Bauwünsche und/oder Bauformen nicht wie gewünscht realisiert werden können.

Umsiedler stehen unter einem enormen psychischen Druck. Dies sollte bei den Planungen für den Umsiedlungsort nicht vergessen werden.

Planerische Vorgaben sind das eine, Regelungen die nötig sind, das andere, dennoch darf nicht alles bis in kleinste vorgeschrieben werden. Es wäre nett, wenn diese Anregungen Gehör finden würden. Die Planung eines Umsiedlungsstandortes ist etwas anderes als die Planung eines einzelnen Neubaugebietes.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt.

---

### **Beschlussfassung:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachform wird gefolgt.

---

**Lfd.-Nr. 22**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 28.07.2015**

---

### **Inhalt:**

Zur o.g. Bauleitplanung trage ich folgenden Anregungen vor:

Bei Durchsicht des Bebauungsplans ist uns aufgefallen, dass ein 2-geschossiges Wohnhaus mit Flachdach (für Familien mit Kindern) auf einem bis 20 m breiten Grundstück nicht zu realisieren ist.

1. Ein HP für Flachdächer (2-geschossig) ist mit 6,5 m recht knapp bemessen.
2. In W 2 ist ein 2-geschoss. Haus mit Flachdach gar nicht möglich. Mein Sohn kann aber nur ein Grundstück bis max. 20 m Breite erwerben.

Ein kubischer Baukörper ist architektonisch sehr interessant und modern (siehe auch Klimaschutzsiedlung Bauxhof, Erkelenz). Sollte sich keine Lösung für diese Problem finden, wird mein Sohn nicht mit umsiedeln und wir dann auch nicht. Außerdem sollten Doppelpulldächer zulässig sein.

---

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt.

Doppelpulldächer sind zulässig.

---

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte im Braunkohlenausschuss am 03.09.2015, im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 08.09.2015, im Hauptausschuss am 10.09.2015 und im Rat am 16.09.2015

### **Beschlussfassung:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachform wird gefolgt.

---

**Lfd.-Nr. 23**

**Öffentlichkeit: XXX**

**Schreiben vom: 28.07.2015**

---

### **Inhalt:**

Zu der o.g. Bauleitplanung trage ich folgende Anregungen vor:

- ermöglichen von Flachdächern + versetzten Pultdächern
  - freie Wahl der Dachüberstände
  - Erhöhung der Traufhöhe auf max. 6,5 m auch in WA 2 !!  
Begründung:
    - vereinfachte Umsetzung von generationsübergreifenden Zusammenschlüssen (z.B. Bungalow neben Stadthaus) in Anlehnung an Sozialverträglichkeit gem. revierweite Regelungen außerhalb Bereich d. Geschosswohnungsbauten (MFH)
    - analog zu Immerath + Borschemich Neu sowie „Altort“ Keyenberg
    - mehr „Bau-Möglichkeiten“ bei eingeschränkter Grundstücksgröße
- 

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass Flachdächer generell zulässig sind. Versetzte Pultdächer sind allgemein zulässig. Die Traufhöhen werden darüber hinaus auf eine maximale Höhe von 6,5 m bzw. 8,5m, die Hochpunkte der Flachdächer auf maximal 6,5 m bzw. 10,5m festgesetzt.

Eine Regelung der Dachüberstände ist aus städtebaulichen und nachbarschaftsrechtlichen Gründen notwendig.

---

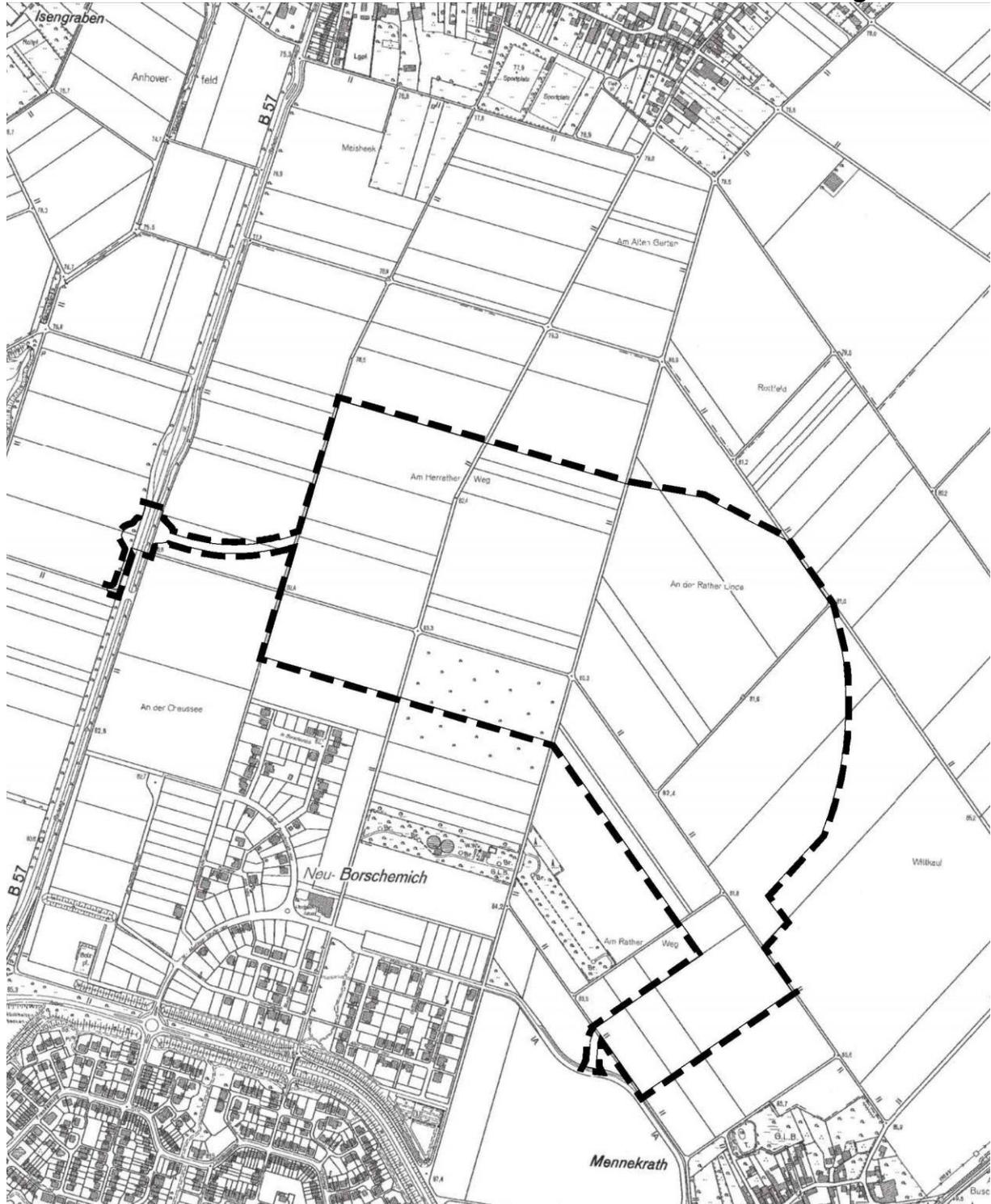
### **Beschlussfassung:**

Der Stellungnahme zu Gebäudehöhen und Dachform wird gefolgt. Der Stellungnahme zu Dachüberständen wird nicht gefolgt.

---

# Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXII „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich, Berverath“, Erkelenz-Mitte

## Übersicht über den Geltungsbereich





<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: A 61/327/2015 Status: öffentlich AZ: Datum: 21.08.2015 Verfasser: Dez. II Erster Beigeordneter Dr. Hans-Heiner Gotzen
Federführend: Planungsamt	
<b>Ortsspezifische Regelungen mit der RWE Power AG zur Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath</b> <b>hier: Beschluss</b>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.09.2015	Braunkohlenausschuss
10.09.2015	Hauptausschuss
16.09.2015	Rat der Stadt Erkelenz

## **Tatbestand:**

Auf der Basis des am 22.06.2015 vom Braunkohlenausschuss der Bezirksregierung Köln beschlossenen Braunkohlenplans „Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath“ beginnt ab dem 01.12.2016 die gemeinsame und benachbarte Umsiedlung der vorstehenden Ortschaften. Die Umsiedlung erfolgt auf der Grundlage des am 31.03.1995 genehmigten Braunkohlenplanes Garzweiler II.

Anders als bei den Umsiedlungen Immerath-Lützerath-Pesch und Borschemich erfolgt die Festlegung der für die Umsiedlung geltenden Entschädigungsbedingungen in zwei Dokumenten:

- die Revierweite Regelung 2015, welche am 06.07.2015 durch Regierungspräsidentin Frau Walsken und Herrn Hartung, Vorstandsvorsitzender der RWE Power AG, nach Vorberatung und Beschlussfassung im Braunkohlenausschuss bei der Bezirksregierung Köln unterzeichnet wurde
- sowie
- die ortsspezifische Regelung zur Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath.

Durch die Revierweiten Regelungen sichert die Bezirksregierung Köln und RWE Power AG eine angemessene und nachvollziehbare Entschädigung zur Gleichbe-

handlung der Umsiedler im Rheinischen Braunkohlenrevier zu. Bei der in diesem Jahr vorgenommenen Novellierung der Revierweiten Regelungen erfolgten die Überprüfung der Entschädigung sowie eine inhaltliche Überarbeitung.

Die ortsspezifischen Regelungen greifen die örtlichen Gegebenheiten auf und stellen weitere Leistungen für Umsiedlerinnen und Umsiedler aus Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath sicher. Die nunmehr vorliegenden Regelungen wurden mit Vertretern des Bürgerbeirates vorab erarbeitet und am 10.08.2015 unter Beteiligung des Bürgerbeirates mit RWE Power verhandelt. In der Sitzung des Bürgerbeirates am 20.08.2015 wurden die Regelungen nochmals vorgestellt und vom Bürgerbeirat zustimmend verabschiedet.

Auf folgende Inhalte der Regelung sei besonders hingewiesen:

- Frühzeitige Festlegung der Werte des Altgrundstückes durch gutachterlich ermittelte Bodenwerte. Dies fördert die Transparenz und frühzeitige Orientierung.
- Festlegung des Systems des „wertgleichen Tausches“ ,
- Feststellung von Kennwerten, wie z.B. der durchschnittlichen Grundstücksgröße (700m<sup>2</sup>), welche gemäß Revierweiten Regelungen 2015 jeder berechtigten Umsiedlerin und jedem berechtigten Umsiedler zugestanden wird. Hierbei Berücksichtigung der Ausgangslage für die einzelnen Orte durch Festlegung unterschiedlicher Größen.
- Festschreibung der „Besonderen Bodenbewertung“ zwischen 35 und 40 m Tiefe,
- Angebote für Eigentümer unbebauter Grundstücke,
- Information und Beratung,
- Zulage Aufwuchs, welche tabellarisch nachvollziehbar dargelegt ist,
- Energieberatung und finanzielle Förderung von Passivhäusern,
- Übernahme der zusätzlich anfallenden Gebühren wegen der Lage in der Wasserschutzzone im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens,
- Verkipfung Bodenaushub, Kiesentnahme und Mutterbodenmiete,
- Festlegung der Pauschalbeträge für die Herstellung von Telekommunikationshausanschlüssen sowie eine Breitbandversorgung und für die Ummeldung,
- Anerkennung von Bestandsaufnahmen nach RR 2010 unter gewissen Voraussetzungen,
- Transparenz durch Übersichten zur Entschädigung.

Durch die umsiedlungsbezogenen Dokumente steht jeder Umsiedlerin und jedem Umsiedler grundsätzlich die Teilnahme an der Umsiedlung nach Erkelenz-Nord offen, er kann sich aber ebenso für eine Umsiedlung an einen anderen Standort entscheiden. Dadurch entstehen ihm keine Nachteile hinsichtlich der Entschädigung des alten Anwesens.

**Beschlussentwurf** (als Empfehlung an Hauptausschuss und Rat):

„Dem Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der RWE Power AG zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath mit der dazugehörigen Anlage der ortsspezifischen Regelungen wird zugestimmt.“

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Anlage:**

Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der RWE Power AG zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich, Berverath mit der dazugehörigen Anlage der ortsspezifischen Regelung

**Vertrag**  
**zwischen der Stadt Erkelenz und der RWE Power AG**  
**zur Umsiedlung**  
**der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath**

**Präambel**

Die Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath erfolgt auf der Grundlage des am 31.03.1995 genehmigten Braunkohlenplanes Garzweiler II und auf der Grundlage des nach dem Aufstellungsbeschluss vom 22.06.2015 im Genehmigungsverfahren befindlichen Braunkohlenplanes zur Umsiedlung der vorgenannten Ortschaften.

Als weitere Grundlage liegt die „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015“ vor, die zwischen der RWE Power AG und der Landesregierung NRW vertreten durch die Bezirksregierung Köln am 06.07.2015 vertraglich vereinbart wurde und für alle Umsiedlungen und Umsiedlungsplanungen gilt, die nach dem Abschluss des vorgenannten Vertrages beginnen.

Gemäß dem o.a. Braunkohlenplan Umsiedlung wird allen Umsiedlerinnen und Umsiedlern die Möglichkeit zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung an den gewählten Umsiedlungsstandort für die benachbarte Ansiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath nach Erkelenz-Nord eröffnet. Mit dem Angebot der gemeinsamen Umsiedlung wird die Grundlage dafür geschaffen, dass sich möglichst viele Bewohner aller Altersgruppen und möglichst viele Träger des Gemeinschafts- und Wirtschaftslebens zur Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort entschließen. Hierdurch entsteht die Chance, eine bestehende Dorfgemeinschaft am vorhandenen Ort auch am neuen Ort wieder zu bilden.

Das Konzept der gemeinsamen Umsiedlung an einen Standort ist ein Angebot an alle Umsiedlerinnen und Umsiedler. Die Maßnahmen sind so gestaltet, dass grundsätzlich jedem die Teilnahme offen steht. Jedem steht es allerdings auch frei, seine individuelle Entscheidung unabhängig vom Willen der Mehrheit zu treffen. Wer sich aus persönlichen Gründen gegen eine Umsiedlung an den ausgewiesenen Umsiedlungsstandort entscheidet, darf keine Nachteile hinsichtlich der Entschädigung seines Anwesens am alten Ort haben. Dies wird dadurch sichergestellt, dass im Falle eines gütlichen Erwerbs die Entschädigung der Anwesen innerhalb des Umsiedlungszeitraumes gemäß der „Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015“ und den nachfolgend vereinbarten ortsspezifischen Regelungen unabhängig davon bemessen wird, ob der jeweilige Umsiedler am Umsiedlungsstandort oder einem anderen Ort siedelt.

Die zusätzlichen Leistungen für Ersatzgrundstücke am Umsiedlungsstandort sowie die Pauschalen gemäß der Revierweiten Regelung und der zweckgebundene Baukostenzuschuss zur Versorgung von Umsiedlern, die Mieter sind, gelten jedoch nur am festgelegten Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord.

Sie sollen das Ziel einer möglichst großen Beteiligung von Umsiedlerinnen und Umsiedlern an der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort unterstützen.

## **§ 1**

Gemäß dem vorgenannten Vertrag zur Revierweiten Regelung 2015 mit der Landesregierung NRW ist die RWE Power AG verpflichtet, für die anstehende Umsiedlung von Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich und Berverath die „Revierweite Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier 2015“ zur Anwendung zu bringen und allen Umsiedlern nach Beginn dieser Umsiedlung für einen gütlichen Erwerb ein dementsprechendes Umsiedlungsangebot zu unterbreiten.

Darüber hinaus verpflichtet sich die RWE Power AG auch im Sinne der Vereinbarung zur Zusammenarbeit zwischen der Stadt Erkelenz und der RWE Power AG vom 14.5./ 19.5.2014, die Umsiedlung der Wohnbevölkerung nach der als Anlage beigefügten Ortsspezifischen Regelung durchzuführen.

## **§ 2**

Die RWE Power AG und die Stadt Erkelenz sehen ihre gemeinsame Verpflichtung zu einer sozialverträglichen Gestaltung der Umsiedlung und der Möglichkeit zum Erhalt der Dorfgemeinschaft.

## **§ 3**

Die RWE Power AG verpflichtet sich, die Umsiedlung der Wohnbevölkerung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath nach der als Anlage beigefügten „Ortsspezifischen Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath vom 25.9.2015“ durchzuführen.

## **§ 4**

Die RWE Power AG verpflichtet sich zudem, die mit der Umsiedlung verbundenen Belastungen zu minimieren und hierzu notwendige Handlungskonzepte auf die jeweiligen Erfordernisse abgestellt gemeinsam mit der Stadt Erkelenz zu entwickeln.

## **§ 5**

Die Stadt Erkelenz wird die sozialverträgliche Umsiedlung der betroffenen Bevölkerung begleiten und im Sinne der Vorgaben des o.a. Braunkohlenplanes die erforderlichen Verfahrensschritte zeitgerecht umsetzen.

## **§ 6**

Die RWE Power AG und die Stadt Erkelenz verpflichten sich im Interesse der umzusiedelnden Bevölkerung zu einer partnerschaftlichen und konstruktiven Zusammenarbeit.

## § 7

Rechte Dritter werden durch diesen Vertrag nicht begründet.

## § 8

Die RWE Power AG und die Stadt Erkelenz verpflichten sich, die am Umsiedlungsverfahren Beteiligten rechtzeitig und bedarfsgerecht vor und während der Umsiedlung zu informieren.

Erkelenz, den .... September 2015

RWE Power Aktiengesellschaft

-----  
ppa. Dr. Kulik

-----  
ppa. Herbst

Stadt Erkelenz

-----  
Jansen  
Bürgermeister

-----  
Dr. Gotzen  
Erster Beigeordneter

### Anlage:

Ortsspezifische Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath vom 25.09.2015

# Ortsspezifische Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath

vom 25.09.2015

Präambel.....	2
1 Bodenbewertung und Grundstücksanspruch gemäß RR 2015.....	3
1.1 Bodenbewertung an den alten Orten .....	3
1.1.1 Amtliche Bodenrichtwerte als Bewertungsgrundlage .....	3
1.1.2 Bodenwertkarte .....	3
1.2 Bodenbewertung am Umsiedlungsstandort und Entschädigungspraxis .....	5
1.2.1 Bodenbewertung und Wertgleicher Tausch .....	5
1.2.2 Zulage Besondere Bodenbewertung.....	6
1.3 Regelungen zur Grundstücksauswahl am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord .....	6
1.3.1 Regelung gemäß RR 2015 .....	6
1.3.2 Besonderheiten für die benachbarte Umsiedlung.....	7
2 Information und Beratung .....	8
2.1 Beratungsbüro in Keyenberg .....	8
2.2 Bauberatung .....	9
2.3 Bauherrenmappe .....	9
3 Mieterhandlungskonzept.....	9
4 Zulage Aufwuchs .....	9
5 Energieberatung und -förderung .....	10
6 Hinweise und Leistungen am Ersatzgrundstück für Umsiedler.....	10
6.1 Baugrundeigenschaften Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort.....	10
6.2 Höhenlage Straßen – Gebäude .....	11
6.3 Wasserschutzzone .....	11
6.4 Verkippung Bodenaushub, Kiesentnahme und Mutterbodenmiete.....	11
6.5 Breitbandversorgung / Telefon- bzw. Internetanschluss.....	12
7 Struktur der Angebote (während der gemeinsamen Umsiedlung) .....	12
<b>8 Übergangsregelung Bestandsaufnahmen .....</b>	<b>12</b>

Anlage 1 Bodenwertkarte Keyenberg

Anlage 2 Bodenwertkarte Kuckum/ Unterwestrich

Anlage 3 Bodenwertkarte Berverath

Anlage 4 Häufig gestellte Fragen

Anlage 5 Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung

## **Präambel**

Die Erkelenzer Orte Keyenberg sowie das Haus Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich sowie der Zourshof, der Marienhof, die Kuckumer Mühle und die Westricher Mühle sowie Berverath (im Folgenden als „Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath“ zusammengefasst) liegen im Abbaugbiet des Braunkohlentagebaus Garzweiler II. Die Umsiedlung dieser Ortschaften erfolgt auf der Grundlage des am 31.03.1995 genehmigten Braunkohlenplanes Garzweiler II und des in Aufstellung befindlichen Braunkohlenplans für den zweiten Umsiedlungsabschnitt im Stadtgebiet Erkelenz. Mit diesem Braunkohlenplan Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath werden u.a. die Fläche für den Umsiedlungsstandort mit dem Ziel der benachbarten Umsiedlung an einen gemeinsamen Umsiedlungsstandort, der zeitliche Ablauf der Umsiedlung sowie die Ziele der Umsiedlung festgelegt. Ein wesentliches Ziel ist es, allen Umsiedlerinnen und Umsiedlern grundsätzlich die Möglichkeit zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung an den durch die betroffene Bevölkerung gewählten Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord anzubieten. Jedem Umsiedler steht damit grundsätzlich die Teilnahme an der Umsiedlung nach Erkelenz-Nord offen, er kann sich aber ebenso für eine Umsiedlung an einen anderen Standort entscheiden. Dadurch entstehen ihm keine Nachteile hinsichtlich der Entschädigung des alten Anwesens.

Die Regelungen zur Entschädigung der von der Umsiedlung Betroffenen sind für den Fall einer gütlichen Einigung im Rahmen der Umsiedlung in der Revierweiten Regelung zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier vom 06.07.2015 (im Folgenden RR 2015 genannt) festgelegt; diese Regelungen wurden vertraglich zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch die Bezirksregierung Köln, und der RWE Power AG (nachfolgend RWE genannt) vereinbart.

Die RR 2015 wurde auf Grundlage der RR 2010 unter Berücksichtigung der im Braunkohlenplanverfahren Umsiedlung eingebrachten Anregungen sowie der Erkenntnisse aus dem kontinuierlichen revierumfassenden Umsiedlungsmonitoring des Landes (Koordinierungssitzungen/Berichte der Umsiedlungsbeauftragten, Anrufungs- und Härtestellen, runde Tische etc.) erarbeitet. Die Entschädigungserklärung vom 03.02.2004 mit Ergänzungen vom 05.10.2011 und 18.10.2013 ist Bestandteil der RR 2015.

Darauf aufbauend werden nachfolgende Regelungen für die Umsiedlung der Orte im zweiten Umsiedlungsabschnitt der Stadt Erkelenz getroffen.

# 1 Bodenbewertung und Grundstücksanspruch gemäß RR 2015

In der RR 2015 sind in Kap. 3 die Regelungen zu Kauf und Verkauf von Grundstücken im Rahmen der Umsiedlung beschrieben.

- Bodenbewertung am alten Ort
- Bodenbewertung am Umsiedlungsstandort und Entschädigungspraxis
- Grundstücksanspruch am Umsiedlungsstandort für Personenkreise
- Bemessung des Grundstücksanspruch für die Personenkreise
- Zukaufregelung für selbstnutzende Eigentümer und Vermieter im Umsiedlungsort zur Versorgung berechtigter Mieter
- Grundstücksvergabe

Die für die Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Ober-/Unterwestrich und Berverath geltenden Besonderheiten sind nachfolgend festgelegt.

## 1.1 Bodenbewertung an den alten Orten

### 1.1.1 Amtliche Bodenrichtwerte als Bewertungsgrundlage

Die Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke erfolgt nach den allgemeinen gültigen Regeln der Bewertungslehre in Deutschland. Für die Bewertung des Grund und Bodens werden daher die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde gelegt.

Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg hat in der mit dem Grundstücksmarktbericht von 2015 veröffentlichten Bodenrichtwertliste für die Orte **Keyenberg, Kuckum und Unterwestrich** zum 01.01.2015 einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 110 €/m<sup>2</sup> und für **Berverath** einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 100 €/m<sup>2</sup> entsprechend der Definition eines Richtwertgrundstückes\* veröffentlicht.

Für **Oberwestrich** sowie die **weiteren umsiedlungsbetroffenen bebauten Anwesen im Außenbereich** hat der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg keine Bodenrichtwertzone festgelegt und keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Für Bereiche, für die keine Bodenrichtwerte veröffentlicht sind oder für die die Bodenrichtwerte nicht unmittelbar übertragen werden können, wurden auf Grundlage der o.a. amtlichen Bodenwerte sowie der geltenden Regeln der Wertermittlung die entsprechenden Bodenwerte gutachterlich im Auftrag der Stadt Erkelenz durch Herrn Prof. Theo Kötter, Professur für Städtebau und Bodenordnung, Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, ermittelt.

### 1.1.2 Bodenwertkarte

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten sowie die gutachterlich ermittelten Bodenwerte sind in den Bodenwertkarten für die Umsiedlungsorte und die bebauten Anwesen im Außenbereich in den Anlagen 1-3 dargestellt. Die in der Bodenwertkarte dargestellten Grundstückswerte sind Grundlage für die Bewertung des individuellen Grundstücks und können in aller Regel für das Gutachten übernommen werden. Sie spiegeln die Marktverhältnisse definitionsgemäß ohne Einflüsse des Braunkohlenabbaus wider.

---

\* Dieser zonale Bodenrichtwert gilt entsprechend der Definition des Gutachterausschusses für Grundstücke mit folgenden Eigenschaften: Erschlossene Baugrundstücke (baureifes Land), mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Das rechteckige Regelgrundstück hat dabei eine Tiefe von 35 m. Im Richtwert sind die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) enthalten.

Für die Herleitung der gutachterlich ermittelten Bodenwerte galten folgende Parameter:

- Bei tieferen Grundstücken, die in Nutzungseinheit mit dem Wohnanwesen stehen, wurde für Grundstückstiefen zwischen 35 m und 60 m **Hinterland I** und für Grundstückstiefen i.d.R. ab 60 m **Hinterland II** definiert. Die Werthöhe für Hinterland I orientiert sich am vorgelagerten Wohnbauland und beträgt 15 % davon. Für Hinterland II gilt der doppelte Ackerlandrichtwert.
- In Teilbereichen können Hinterlandflächen eine Bauerwartung aufweisen (sogenanntes **Werdendes Bauland**). Die Werte für diese Bereiche wurden in Abhängigkeit von dem jeweiligen Planungsrecht, der Erschließungssituation, dem Bodenordnungsbedarf und der ortsüblichen Wartezeit bis zur Baureife hergeleitet.
- Für **bebaute Anwesen im Außenbereich** erfolgte die Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes für die nächstgelegene Ortslage.
- In den Umsiedlungsorten besteht kein planungsrechtlich ausgewiesenes Gewerbegebiet. Als Grundlage für die Bodenbewertung von erschließungsbeitragsfreien und voll erschlossenen **gewerblich genutzten** Grundstücken oder Grundstücksteilen wurde daher der Bodenrichtwert für Gewerbe in ländlichen Ortslagen der Stadt Erkelenz (Gerderath und Holzweiler) in Höhe von **20 €/m<sup>2</sup>** herangezogen.

Für Wohnbaugrundstücke bzw. Wohnbaugrundstücksanteile auf gemischt genutzten Grundstücken ergibt sich in der Übersicht folgendes Ergebnis:

	Keyenberg, Kuckum, Unterwestrich	Berverath	Oberwestrich	Sonstiges „Faktisches Wohnbauland“ im Außenbereich
Bodenrichtwert für baureifes Land (bis 35 m)	110,00 €/m <sup>2</sup>	100,00 €/m <sup>2</sup>	66,00 €/m <sup>2</sup>	60 % des nächstgelegenen Bodenrichtwertes
Hinterland I (35 m – 60 m*)	16,50 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	15 % des zugehörigen Wohnbaulandwertes
Hinterland II (ab 60 m*)	10,40 €/m <sup>2</sup>	10,40 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>
*Anmerkung: Hinterland I kann im Einzelfall bis zu 70 m Tiefe reichen (z.B. bei durchgängiger Gartennutzung)				

**Tabelle 1: Übersicht Bodenwerte Wohngrundstücke**

Bei Grundstücken mit **gemischter Nutzung** (z. B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie bei Flächen, bei denen die tatsächliche von der planungsadäquaten Nutzung abweicht (z.B. Gewerbe im Wohngebiet), sind auf Grundlage der Bodenwerte unter Berücksichtigung der tatsächlichen und der planungsadäquaten Nutzung Einzelfallbetrachtungen vorzunehmen. Für die jeweiligen Teilflächen gelten die vorgenannten Werte.

Für **bebaute gewerbliche oder landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich** ist aus den o.g. Werten sachgerecht der Bodenwert abzuleiten.

Für **unbebaute Grundstücke** gilt die Bodenwertkarte in Verbindung mit einer Ortsbesichtigung i.d.R. als Angebotsgrundlage.

Damit besteht für den weit überwiegenden Teil der Grundstücke frühzeitig Klarheit über die Wertverhältnisse; zudem sichert die einheitliche Herleitung auf der Grundlage der geltenden Regeln der Wertermittlung eine Gleichbehandlung in der Bodenbewertung im Zuge der Umsiedlung.

## 1.2 Bodenbewertung am Umsiedlungsstandort und Entschädigungspraxis

### 1.2.1 Bodenbewertung und Wertgleicher Tausch

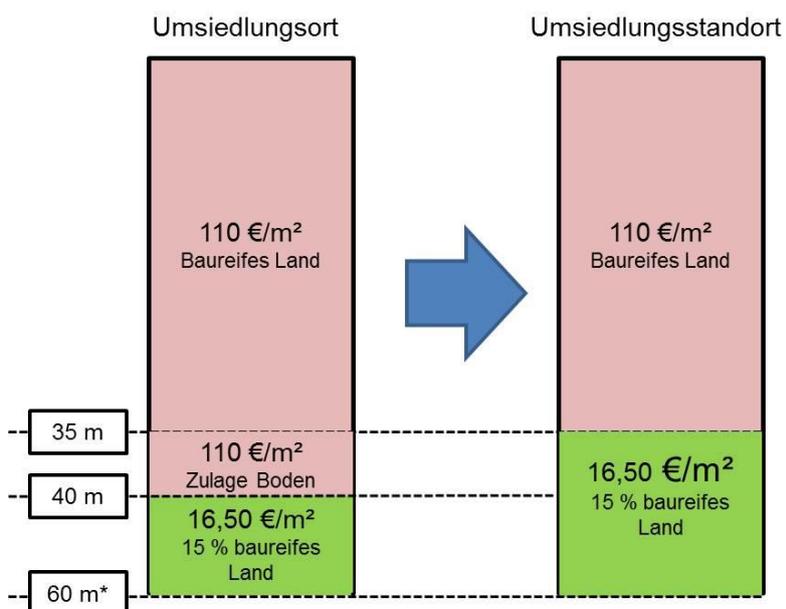
Im Umsiedlungszeitraum können die in der Revierweiten Regelung (Kap. 3.3) genannten Personenkreise im Umfang ihres Grundstücksanspruches (Kap. 3.4) ein Grundstück am Umsiedlungsstandort auf Basis des wertgleichen Tausches erwerben. Als Grundlage für den wertgleichen Tausch gelten die der Bodenwertkarte zugrundeliegenden amtlichen Bodenrichtwerte und die daraus ermittelten Bodenwerte des alten Ortes über den Umsiedlungszeitraum hinweg.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Umsiedlungsstandortes Erkelenz-Nord zur Stadt Erkelenz ist zu erwarten, dass der Bodenrichtwert des Umsiedlungsstandortes höher sein wird als in den alten Orten. Der konkrete Bodenrichtwert für Erkelenz-Nord wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg ermittelt und veröffentlicht.

Unabhängig davon werden im Rahmen des „wertgleichen Tauschs“ die Werte der einzelnen Qualitätsstufen des Bodens von den alten Orten auf den neuen Ort übertragen. Dies fördert die Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord im Umsiedlungszeitraum.

Demnach wird für vollerschlossene Wohn- und Mischbaugrundstücke am Umsiedlungsstandort der Bodenwert für Wohnen bis 35 m Tiefe mit 110 €/m<sup>2</sup> für die Umsiedler aus Keyenberg, Kuckum und Unterwestrich bzw. mit 100 €/m<sup>2</sup> für die Umsiedler aus Berverath und mit 66 €/m<sup>2</sup> für die Umsiedler aus Oberwestrich berechnet. Für Umsiedler von weiteren bebauten Grundstücken im Außenbereich gilt unter Bezug auf die Revierweite Regelung eine vergleichbare Anwendung.

Die Wertansätze für die darüber hinausgehenden Flächen werden ebenso von den Umsiedlungsorten auf den Umsiedlungsstandort übertragen.



\* Hinterland I kann im Einzelfall bis 70 m reichen (z.B. bei durchgängiger Gartennutzung)

**Abbildung 1: Beispiel wertgleicher Tausch und Zulage besondere Bodenbewertung für selbstnutzende Eigentümer aus Keyenberg, Kuckum, Unterwestrich**

## 1.2.2 Zulage Besondere Bodenbewertung

Zur Ermittlung der Zulage „besondere Bodenbewertung“ (siehe RR Kap. 2.5.4.1) setzt RWE im Entschädigungsangebot für bebaute, wohnlich selbstgenutzte und voll erschlossene Grundstücke bzw. Grundstücksteile für den Bereich zwischen 35 – 40 m Tiefe nicht den Hinterlandwert, sondern den vollen Bodenrichtwert für baureifes Land an (vgl. Tabelle 1). Die Fläche der Zulage wird bei gemischt genutzten Grundstücken und Grundstücken im Außenbereich grundsätzlich anhand der Breite des selbstgenutzten Wohnhauses von dessen Haupterschließungsseite aus und einer Tiefe von 5 m ermittelt. Dies trifft zu, sofern die entsprechende mittlere Grundstückstiefe mind. 40 m beträgt. Bei Grundstückstiefen zwischen 35 m und 40 m wird die Zulage Boden anteilig ermittelt. Der Breite wird bei einseitig angebauten Wohnhäusern ein Bauwisch von 3 m und bei freistehenden Wohnhäusern ein Bauwisch von zweimal 3 m zugeschlagen, sofern diese Breiten auf dem eigenen Grundstück vorhanden sind.

## 1.3 Regelungen zur Grundstücksauswahl am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord

### 1.3.1 Regelung gemäß RR 2015

In der RR 2015 sind die Personenkreise mit einem Grundstücksanspruch am Umsiedlungsstandort sowie die Bemessungen der Grundstücksansprüche und Regelungen für den Flächenzukauf umfassend beschrieben (siehe RR Kap. 3.3). Einen Grundstücksanspruch haben danach:

- Eigentümer eines bebauten und wohnlich selbstgenutzten Grundstückes
- Eigentümergemeinschaften
- Eigentümer von bebauten gewerblich/landwirtschaftlich oder wohnlich-gewerblich/landwirtschaftlich gemischt genutzten Grundstücken
- Vermieter im Umsiedlungsort zur Wiedererrichtung von Mietwohnraum für berechnigte Mieter

und unter bestimmten Bedingungen

- Mieter
- Selbstnutzende Eigentümer einer Eigentumswohnung
- Kinder von Umsiedlern

Für die Bemessung des Grundstücksanspruchs sowie der Zukaufmöglichkeiten für die einzelnen Personenkreise gelten unterschiedliche Regelungen (siehe Kap. 3.4 und 3.5 RR).

**Zusätzliche Grundstücksflächen** können danach Eigentümer eines bebauten wohnlich selbstgenutzten Grundstückes sowie Vermieter im Umsiedlungsort zur Wiedererrichtung von Mietwohnraum für berechnigte Mieter bis zu der im Braunkohlenplan für die Bemessung des Umsiedlungsstandortes Erkelenz-Nord zugrunde gelegten durchschnittlichen Grundstücksgröße am Umsiedlungsstandort erwerben; diese beträgt 700 m<sup>2</sup>. Auf dieser Grundlage können diese Personenkreise unabhängig von der alten kleineren Grundstücksgröße ein Grundstück **bis 700 m<sup>2</sup> und bis 20 m Breite** erwerben.

Bei Altgrundstücken vorgenannter Qualität, die größer als 700 m<sup>2</sup> sind, besteht ein Grundstücksanspruch bis zur Größe des Altgrundstücks, soweit entsprechende Grundstücke am Umsiedlungsstandort verfügbar sind. Bei Grundstücken, die alt breiter sind als 18,50 m, können jeweils 1,50 m als zusätzliche Grundstücksbreite erworben werden.

In Kapitel 3.3 der Revierweiten Regelung ist auch der Grundstücksanspruch für Umsiedler geregelt, die Eigentümer von bebauten gewerblich/landwirtschaftlich oder wohnlich-gewerblich/landwirtschaftlich gemischt genutzten Grundstücken sind. Diese Personenkreise können grundsätzlich am Umsiedlungsstandort wieder ein entsprechend gemischt nutzbares Grundstück erhalten. Voraussetzung ist jeweils die Verfügbarkeit entsprechender Flächen und die planungsrechtliche Zulässigkeit des Ersatzbauvorhabens am Umsiedlungsstandort. Soweit im Einzelfall die Mischnutzung auf einem Grundstück am Umsiedlungsstandort nicht mehr fortgesetzt werden soll, kann der Eigentümer seinen Gesamtgrundstücksanspruch aufteilen in ein Ersatzgrundstück für Wohnzwecke und – ausschließlich zum Zweck der Fortführung der gewerblich/ landwirtschaftlichen Nutzung - ein weiteres Grundstück im Mischbau-gebiet. Voraussetzung ist die Verfügbarkeit entsprechender Grundstücke und die planungsrechtliche Zulässigkeit des gewerblich/ landwirtschaftlichen Ersatzbauvorhabens am Umsiedlungsstandort.

Wird durch eine gewünschte Aufteilung in zwei Grundstücke der Grundstücksanspruch aus dem alten Grundstück überschritten, so kann die Grundstücksvergabe für die Ersatzgrundstücke frühestens vor der vollständigen Öffnung des Grundstücksmarkts erfolgen.

Vor der vollständigen Öffnung des Grundstücksmarktes können zudem die Eigentümer unbebauter baureifer Grundstücke in den Umsiedlungsorten zur persönlichen Selbstnutzung ein Grundstück erwerben. Es gelten hierfür im Umsiedlungszeitraum dieselben Bedingungen wie für die volljährigen Kinder gem. Kap. 3.4.4 RR 2015 i.V. m. Kap. 3.6 RR 2015. Zudem können Eltern von Umsiedlern zur persönlichen Selbstnutzung sowie die Eigentümer unbebauter Grundstücke in den Umsiedlungsorten zeitgleich zum aktuellen Verkehrswert für unbebaute Grundstücke am Umsiedlungsstandort ein Grundstück erwerben.

### 1.3.2 Besonderheiten für die benachbarte Umsiedlung

Für die hier anstehende benachbarte Umsiedlung kommt für Eigentümer eines bebauten wohnlich selbstgenutzten Grundstücks sowie für Vermieter im Umsiedlungsort zur Wiedererichtung von Mietwohnraum für berechtigte Mieter eine weiter differenzierte, ortsteilbezogene Regelung zum Tragen.

Diese orientiert sich an der städtebaulichen Planung des Umsiedlungsstandortes Erkelenz-Nord, in der die Ortsbereiche Keyenberg, Kuckum, Westrich und Berverath unter Mitwirkung der Umsiedler bedarfsgerecht entsprechend der jeweiligen Siedlungsstrukturen entwickelt wurden. Dabei sind für die einzelnen Ortsteile folgende Durchschnittsgrößen in der städtebaulichen Planung zu Grunde gelegt.

Keyenberg:	600 m <sup>2</sup> *
Kuckum:	750 m <sup>2</sup>
Westrich:	820 m <sup>2</sup> ( <i>gewichtetes Mittel für die Grundstücke aus Unterwestrich und Oberwestrich</i> )
Berverath:	1.110 m <sup>2</sup>

Die **bebauten Grundstücke im Außenbereich** werden in diesem Zusammenhang der nächstgelegenen Altortslage zugeordnet, und zwar:

Haus Keyenberg	⇒	Keyenberg,
Zourshof	⇒	Westrich,
Kuckumer Mühle	⇒	Kuckum,
Westricher Mühle	⇒	Westrich und
Marienhof	⇒	Westrich

Aufbauend auf der RR 2015 und den vorgenannten Durchschnittsgrößen wird unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit entsprechender Grundstücke am Umsiedlungsstandort bzw. in den jeweiligen Ortslagen folgende Handhabung festgelegt:

- Bei der **Auswahl eines Grundstückes in der eigenen Ortslage** besteht der Grundstücksanspruch bis zur Größe des Altgrundstückes und es ist ein Zukauf bis zu den o.a. Durchschnittsgrößen der einzelnen Ortsteile zu den Bedingungen des wertgleichen Tauschs möglich.
- \* Für Keyenberg wird der Zukauf auf die Mindestgröße gemäß der RR 2015 von 700 m<sup>2</sup> angepasst.
- Bei der **Auswahl eines Grundstückes in einer anderen Ortslage** kann jeder Berechtigte ein Grundstück bis zu einer Größe von 700m<sup>2</sup> und 20m Breite zu den Bedingungen des wertgleichen Tauschs erwerben. Wer alt ein darüber hinausgehendes Grundstück hat, kann unter Berücksichtigung des eigenen Grundstücksanspruchs und der Zukaufregelung in den Ortslagen Berverath, Kuckum und Westrich ein Ersatzgrundstück bis zur Durchschnittsgröße der neuen Ortslage zu den Bedingungen des wertgleichen Tauschs erwerben.

Die Breitenregelung aus Kap. 1.3.1 bleibt hiervon unberührt.

Ein über die geltenden Regelungen in Breite und Größe hinausgehendes Ersatzgrundstück kann gemäß Kap. 3.4.3 RR 2015 in der letzten Phase der Grundstücksvergabe von Personen mit Grundstücksanspruch zu den dort genannten Bedingungen erworben werden.

Hinsichtlich der Grundstücksvergabe bei einem derartigen Ortswechsel werden in Zusammenhang mit der Grundstücksvormerkung unter Einbeziehung der Bürger noch detaillierte Regelungen zur Priorisierung und zu den Zeitabläufen aufgestellt. Die Auswahl eines Grundstückes in einer anderen Ortslage kann daher ggf. erst zu einer späteren Phase der Grundstücksvormerkung erfolgen, sofern ausreichend Flächen vorhanden sind.

## **2 Information und Beratung**

RWE wird mit einem Team von Ansprechpartnern die umfassende und begleitende Information der Umsiedler fortsetzen und die Umsiedlerinnen und Umsiedler rechtzeitig und bedarfsgerecht im Rahmen von Bürgerversammlungen, gruppenspezifischen Informationsveranstaltungen und Einzelberatungen informieren.

In Anlage 4 sind zur erweiterten Vorbereitung bereits häufig gestellte Fragen und Antworten zusammengestellt. Diese wird bei Bedarf über den Umsiedlungsverlauf hinweg aktualisiert und ist auf der Internetseite der Stadt Erkelenz abrufbar.

### **2.1 Beratungsbüro in Keyenberg**

Dafür steht seit dem 06.02.2014 ein Informationsbüro in Keyenberg zur Verfügung, in dem bedarfsgerecht individuelle Sprechstunden wahrgenommen werden können. Hier kann der Umsiedler alle mit der Umsiedlung zusammenhängenden Fragen klären und erhält z.B. eine persönliche Erläuterung über den Ablauf der Umsiedlung oder über die Entschädigungspraxis. In diesem Büro stehen je nach Umsiedlungsphase auch weitere Beratungsangebote zur Verfügung.

## **2.2 Bauberatung**

In Abstimmung mit der Stadt Erkelenz bietet RWE rechtzeitig zum Beginn der gemeinsamen Umsiedlung eine kostenlose Bauberatung für die Umsiedlerinnen und Umsiedler an, die neben gestalterischer Beratung insbesondere eine bautechnische und bauwirtschaftliche Unterstützung gewährleisten soll.

## **2.3 Bauherrenmappe**

Um allen Umsiedlern, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen, für Ihre Bauvorhaben im Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord die bestmögliche Unterstützung zu geben, wird RWE in Zusammenarbeit mit der Stadt Erkelenz frühzeitig, spätestens zum Umsiedlungsbeginn am 01.12.2016 rechtzeitig eine Bauherrenmappe für jeden Haushalt erstellen, die hilfreiche Informationen für das Neubauvorhaben enthält (z.B. Informationen über das Antragsverfahren von Versorgungsanschlüssen, die notwendigen Vermessungsarbeiten, den Kanalanschluss, den Umzug oder die Hausübergabe).

## **3 Mieterhandlungskonzept**

Das „Konzept zur Versorgung der Mieter“ (siehe Kap. 4 der RR 2015) ist darauf ausgerichtet, dass auch Mieter an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen können. Das Kapitel 4.4 der RR 2015 stellt mit den Säulen 1, 3 und 4 verschiedene Möglichkeiten zur Sicherstellung von zeitgerechtem Ersatzwohnraum für Mieter am Umsiedlungsstandort dar. Im Zusammenhang mit den Fördermöglichkeiten sind darin Vorgaben zur Miethöhe enthalten, die sich auf die Miethöhe des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A beziehen. Die betreffende Miete beträgt derzeit im Stadtgebiet Erkelenz 5,25 €/m<sup>2</sup>. Soweit die NRW Bank die Mietobergrenzen für den öff. geförderten Wohnungsbau in NRW während des Umsiedlungszeitraums anpasst, gilt die jeweils aktuelle Mietobergrenze.

## **4 Zulage Aufwuchs**

Die Zulage Aufwuchs und deren Ermittlung wird im Kap. 3.2.3 der RR 2015 ausführlich erläutert.

Demnach wird bei Anwesen, die durch den Eigentümer selbst genutzt werden, im Auftaktgespräch oder spätestens bei der Hausbesichtigung durch RWE die Bestandsaufnahme des Gartenaufwuchses durch einen von RWE beauftragten Fachmann veranlasst. Dieser ordnet die vorhandenen Pflanzen in elf Kategorien der unten anstehenden Tabelle ein und erfasst diese je Stück, laufendem Meter bzw. Quadratmeter. Ein Exemplar der Erfassung erhält der Umsiedler.

RWE ermittelt auf Grundlage der Erfassung die Höhe der Zulage „Aufwuchs“. Ist im gutachterlich festgestellten Verkehrswert des Anwesens bereits ein Wertansatz für besonderen Aufwuchs enthalten, erfolgt bei der Zulage Aufwuchs ein Abzug in Höhe dieses Verkehrswertanteils.

Für die Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath findet nachstehende Tabelle Anwendung:

Kategorie	handels- übliche Größe	EP inkl. Pflege	Pflanzkosten	Kosten	Ermittlung der Zulage Aufwuchs
Laubbäume (solitär)	14/16	335,43 €	113,30 €	<b>449 €/Stück</b>	Anzahl x Kosten
Nadelbäume (solitär)	125-150	138,43 €	46,35 €	<b>185 €/Stück</b>	Anzahl x Kosten
Obstbäume (solitär)	125-150	138,43 €	46,35 €	<b>185 €/Stück</b>	Anzahl x Kosten
Laubholzhecken (>1m)	125-150	58,57 €	20,60 €	<b>79 €/lfm</b>	Anzahl x Kosten
Nadelholzhecken (>1m)	125-150	142,69 €	47,38 €	<b>190 €/lfm</b>	Anzahl x Kosten
Hecken (<1m)	60-80	74,54 €	25,57 €	<b>100 €/lfm</b>	Anzahl x Kosten
Sträucher (>1,5m)	100-125	51,11 €	17,51 €	<b>69 €/Stück</b>	Anzahl x Kosten
Sträucher (<1,5m)	60-80	35,14 €	12,36 €	<b>47 €/Stück</b>	Anzahl x Kosten
Stauden und Bodendecker		12,78 €	4,64 €	<b>17 €/m<sup>2</sup></b>	Anzahl x Kosten
Rosen		6,71 €	2,27 €	<b>9 €/Stück</b>	Anzahl x Kosten
Rasen				<b>5 €/m<sup>2</sup></b>	Anzahl x Kosten

## 5 Energieberatung und -förderung

Die Stadt Erkelenz bietet allen Grundstückseigentümern aus den Umsiedlungsorten für ihren Neubau am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord eine Energieberatung an. Hierin wird auch über die verfügbaren öffentlichen Förderprogramme informiert.

RWE fördert den Neubau von Passivhäusern, die von Umsiedlern am Umsiedlungsstandort zur Eigenversorgung oder zur Ersatzversorgung von Umsiedlern errichtet werden mit einem Förderbetrag von pauschal 2.350 € pro Haus. Die Auszahlung des Förderbetrages erfolgt nach der Fertigstellung des Bauvorhabens auf Antrag bei Vorlage des Nachweises über den Erhalt der Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Programm „Progres.nrw für Passivhäuser“ sowie der Ummeldebescheinigung des Umsiedlers bei Selbstnutzung bzw. der Ummeldebescheinigung mind. eines Umsiedlers bei Vermietung. Sollte das o.a. Förderprogramm im Umsiedlungszeitraum eingestellt werden, so werden Stadt Erkelenz und RWE eine Alternative zum Nachweis der Förderfähigkeit festlegen.

## 6 Hinweise und Leistungen am Ersatzgrundstück für Umsiedler

### 6.1 Baugrundeigenschaften Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort

Für den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wurde im August 2014 eine Orientierende Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. Düllmann GmbH auf Basis von punktuellen Untersuchungsbohrungen erarbeitet. Auf Grund der Ergebnisse der Untersuchung wird davon ausgegangen, dass die am Umsiedlungsstandort an die Umsiedler übertragenen Baugrundstücke überwiegend normal belastbar sind. Dem Bodengutachten können zudem allgemeine Hinweise zum Schichtenaufbau, zur Bodenfestigkeit und zur hydrologischen Situation entnommen werden; das Gutachten kann auf Wunsch bei der Stadt Erkelenz eingesehen werden.

Diese orientierende Baugrunduntersuchung kann die individuelle Baugrunduntersuchung für das einzelne Baugrundstück nicht ersetzen. Es ist Stand der Technik, dass die Baugrundeigenschaften des jeweiligen Baugrundstücks durch ein individuelles Baugrundgutachten als Grundlage für das Gründungskonzept gutachterlich ermittelt werden.

Bestehen nach diesem individuellen Baugrundgutachten begründete Zweifel an der Tragfähigkeit des Baugrunds, so ist das Gutachten umgehend an RWE zur dortigen Prüfung des ggfls. erforderlichen Mehrgründungsaufwandes zu übermitteln. RWE ist dafür bei Bedarf Gelegenheit zur Einsicht in die Baugrube zu geben, bevor Gründungsmaßnahmen umgesetzt werden. Sollten sich die Zweifel im Zuge der RWE seitigen Überprüfung bestätigen, so trägt

RWE die Mehrgründungskosten gemäß dem schriftlich übermittelten Prüfungsergebnis für Umsiedler, die im Zuge eines Grundstückstauschs ein Ersatzgrundstück erwerben. RWE behält sich vor, bei Bauvorhaben, die eine überbaute Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> überschreiten und mehr als das Doppelte der überbauten Grundfläche des Altanwesens umfassen, eine entsprechende Begrenzung der Mehrgründungskosten vorzusehen. Die Kosten für nachträglich angemeldete Mehrgründungsmaßnahmen werden nicht erstattet.

## **6.2 Höhenlage Straßen – Gebäude**

Das Verhältnis der vom Erschließungsplaner ermittelten zukünftigen Höhenlagen der Erschließungsstraßen und der Baugrundstücke entspricht in weit überwiegenden Teilen des Umsiedlungsstandortes dem üblichen Maß.

Diese Höhenlagen werden in den Unterlagen zur Grundstücksvormerkung beschrieben, so dass jeder Umsiedler hierüber vor der Entscheidung für ein Grundstück ausreichend informiert ist.

Auf in Teilbereichen empfohlene Bauweisen (z.B. Gebäude mit Unterkellerung) wird dabei ebenfalls hingewiesen, so dass diese Besonderheiten des Grundstücks in die Planungen einbezogen werden können.

Erforderlichenfalls wird ein Beratungsangebot für den planerischen Umgang mit Höhendifferenzen angeboten.

## **6.3 Wasserschutzzonen**

Ein Großteil der Baugrundstücke im Umsiedlungsstandort befinden sich wie große Teile des Erkelenzer Stadtgebietes in festgesetzten Wasserschutzzonen. Dieses wird im Grundstücksvormerkplan grundstücksscharf dargestellt. Nähere Informationen werden in der Bauherrenmappe (s. Kap. 6.5) rechtzeitig bereitgestellt.

Für Bauvorhaben in den Wasserschutzzonen IIIa und IIIb wird durch das Einreichen des Bauantrags oder eines Freistellungsantrages ein Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg aufgenommen. In diesem Fall übernimmt RWE für das Ersatzvorhaben des Umsiedlers die gesetzlich anfallende Gebühr, zur Zeit nach Tarifstelle 28.1.2.13 der Allgemeinen Verwaltungsgebührenverordnung NRW pauschal 100 €.

## **6.4 Verkippung Bodenaushub, Kiesentnahme und Mutterbodenmiete**

Wird ein Ersatzgrundstück im Umsiedlungsstandort bebaut, erhält der Eigentümer die Gelegenheit, den nicht mehr für die Modellierung des eigenen Grundstücks benötigten unbelasteten Bodenaushub aus dem eigenen Grundstück bis zu einer Gesamtmenge von 500 m<sup>3</sup> kostenfrei in der RBS-Annahmestelle Jüchen zu verkippen. Dort besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit, für die Gestaltung des Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort bis zu 250 m<sup>3</sup> Füllkies kostenfrei zu erhalten (nur Material).

Weiterhin wird in Erkelenz-Nord temporär und bedarfsgerecht eine Mutterbodenmiete angelegt, von der sich Umsiedler für den Eigengebrauch in angemessenem Umfang Mutterboden kostenlos für die Gestaltung ihres Baugrundstückes im Umsiedlungsstandort abholen können.

## **6.5 Breitbandversorgung / Telefon- bzw. Internetanschluss**

Der Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wird mit einem Breitbandnetz ausgestattet. Die bei einem Neubau entstehenden Kosten für die Herstellung eines Telekommunikationshausanschlusses im Umfang des Anschlusses am Altort werden mit einem Betrag in Höhe von pauschal 400 € je Anwesen erstattet.

Die durch den Umzug entstehenden Ummeldekosten für den Telefon- bzw. Internetanschluss werden Umsiedlern pauschal mit einem Betrag in Höhe von 70 € pro Wohneinheit entschädigt.

## **7 Struktur der Angebote (während der gemeinsamen Umsiedlung)**

Bei der Umsiedlung werden die unterschiedlichsten Eigentums- und/oder Wohnverhältnisse in den Anwesen des Ortes vorgefunden. In der Anlage 5 wird die Angebotsstruktur für die sechs häufigsten Regelfälle dargestellt. Jedem Regelfall wird dabei zunächst eine Kurzübersicht vorangestellt, aus der sich erkennen lässt, wie sich die Gesamtentschädigung jeweils zusammensetzt. Auf einer weiteren Seite werden die einzelnen Leistungen mit konkreten Wertangaben und Verweisen auf die geltenden Regelwerke detailliert in der jeweiligen Angebotsstruktur aufgeführt.

Folgende Regelfälle werden dargestellt:

1. Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig selbstgenutzten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte
2. Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.
3. Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.
  - a. Das Ersatzanwesen wird am Umsiedlungsstandort in gleicher Weise wiedererrichtet, d.h. mit gleicher Aufteilung des selbstgenutzten bzw. vermieteten Anteils.
  - b. Das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wird ausschließlich zur Selbstnutzung errichtet, d.h. Mieter werden nicht versorgt.
  - c. Das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wird ausschließlich für Mieter errichtet, d.h. keine Selbstnutzung.
4. Sie sind alleiniger Eigentümer eines leerstehenden Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.
5. Sie sind alleiniger Eigentümer eines unbebauten Grundstücks in einem der Umsiedlungsorte.
6. Sie sind Mieter in einem der Umsiedlungsorte.

## **8 Übergangsregelung Bestandsaufnahmen**

Gemäß der am 22.06.2015 vom Braunkohlenausschuss beschlossenen und am 06.07.2015 zwischen der Bezirksregierung Köln und der RWE Power AG vertraglich vereinbarten RR 2015 sind gesonderte Bestandsaufnahmen nicht mehr notwendig.

Für Bestandsaufnahmen, die nachweislich vor dem 06.07.2015 vom Eigentümer des betroffenen Anwesens in Auftrag gegeben wurden, übernimmt RWE unter den nachfolgenden Voraussetzungen die Kosten, die bei einer Beauftragung gemäß der RR 2010 entstanden wären:

1. Einhaltung Leistungsbild (mit Honorarregelung) gemäß Kapitel 2.1 der RR 2010;
2. Vorlage des Auftrages;
3. Vorlage der Bestandsaufnahme bei RWE vor Beauftragung des Gutachtens

# Ortsspezifische Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath

## Anlagen

<u>Anlage 1 Bodenwertkarte Keyenberg</u> .....	DIN-A3-Karte
<u>Anlage 2 Bodenwertkarte Kuckum/ Unterwestrich</u> .....	DIN-A3-Karte
<u>Anlage 3 Bodenwertkarte Berverath</u> .....	DIN-A3-Karte
<u>Anlage 4 Häufig gestellte Fragen</u> .....	A.4.1 – A.4.7
<u>Anlage 5 Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung</u> .....	A.5.1 – A.5.17

# Ortsspezifische Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath (OR KKOUB)

## ANLAGE 4 - Häufig gestellte Fragen

### 1. Was sind die maßgeblichen Regelwerke?

Gemeinsam mit dem Braunkohlenplan Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich und Berverath und der Revierweiten Regelung 2015 ist diese Ortsspezifische Regelung ein wichtiges Regelwerk für die Umsiedlung, das die orts- und umsiedlungsspezifischen Besonderheiten berücksichtigt.

Sämtliche Regelungen gelten in Verbindung mit den Festlegungen des **Braunkohlenplan (BKP) Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath vom 22.06.2015**. Dieser Braunkohlenplan legt im Kapitel „Umsiedlung der Bevölkerung sowie der wohnverträglichen landwirtschaftlichen Hofstellen und der gewerblichen Betriebe“ u.a. den Umsiedlungszeitraum fest. Die weiteren Regelungen sind wie folgt aufgebaut:

Die **Revierweite Regelung** zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier (RR) trifft schwerpunktmäßig Festlegungen zu den Abläufen in der Umsiedlung, zur Mieterversorgung, zur Bodenbewertung im Allgemeinen sowie zur Regelung von Sonderfragen. Aufgrund der Anregungen im Braunkohlenplanverfahren zur Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath sowie der Erfahrungen aus den Umsiedlungen der Jahre 2010 – 2015 wurde die Revierweite Regelung vom 06.07.2010 im Jahr 2015 aktualisiert. Die neue Revierweite Regelung 2015 vom 06.07.2015 bestätigt die bisherige Entschädigungspraxis in vollem Umfang. Die Entschädigungserklärung der RWE Power AG vom 03.02.2004 mit Ihren Aktualisierungen wurde zum Bestandteil der Revierweiten Regelung. Die Überprüfung ergab zudem weitere Verbesserungsansätze für den Umsiedlungsprozess, die sich im Wesentlichen auf die Bearbeitungsdauer sowie auf die Vermittlung von Mietwohnraum beziehen. Zudem wurden bestehende Pauschalen im Rahmen der Steigerung von Baupreis- bzw. Verbraucherpreisindex 2010-2015 oder veränderter Honorarverordnungen angepasst.

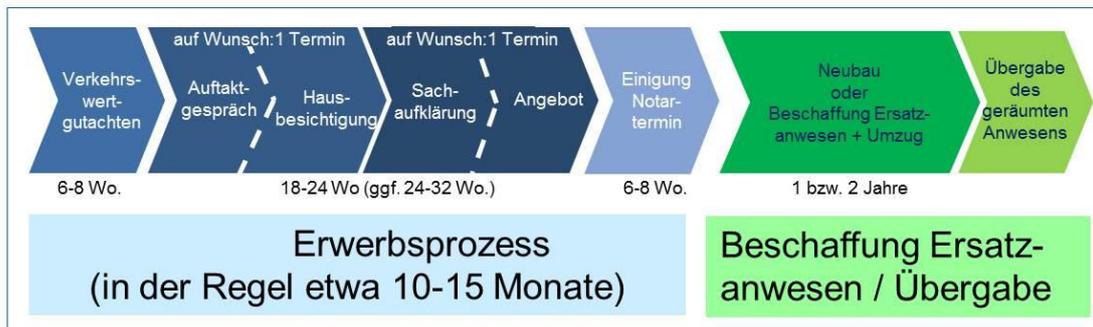
Aufbauend auf der RR 2015 regelt die **Ortsspezifische Regelung** zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich und Berverath (OR KKOUB) die Umsiedlung der Orte im zweiten Umsiedlungsabschnitt der Stadt Erkelenz.

## 2. Wie sieht der Erwerbsprozess aus?

Der Ablauf des Erwerbsprozesses ist im Kapitel 2.5 der Revierweiten Regelung 2015 beschrieben. Der Regelablauf gliedert sich in verschiedene Phasen.

Der Erwerbsprozess beginnt mit der Beauftragung des Verkehrswertgutachtens, die der Umsiedler in der Regel dadurch veranlasst, dass er RWE einen qualifizierten Sachverständigen zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens benennt<sup>1</sup>.

Die nachfolgenden Schritte können Sie der Grafik entnehmen. In dieser Grafik finden Sie zusätzlich Angaben über den Regelzeitbedarf.



**Abbildung 2: Darstellung des Erwerbsprozesses**

Erfahrungsgemäß kann ab Beginn der Umsiedlung bei mehr als der Hälfte der Anwesen in weniger als einem Jahr ab Beauftragung des Wertgutachtens der Erwerb des Anwesens geregelt werden.

Um eine zügige Abwicklung zu unterstützen, wird RWE auf Wunsch des Umsiedlers jeweils innerhalb von sechs Wochen Termine für die Gespräche vom Auftaktgespräch bis zum Gespräch zur Angebotsabgabe anbieten und schriftlich bestätigen.

Zudem erklärt sich RWE auf schriftlichen Wunsch des Umsiedlers bereit, das vorgenannte Entschädigungsangebot spätestens drei Monate nach Vorlage des als Verhandlungsgrundlage anerkannten Wertermittlungsgutachtens (siehe RR 2015, Kap. 2.5.6) schriftlich abzugeben. In der Revierweiten Regelung 2015 sind im Kapitel 2 Einzelheiten zu den Phasen sowie zum Zeitbedarf näher beschrieben.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Umsiedlungsbeginn eine Grundstücksvormerkung für die Eigentümer und eine Wohnbedarfsabfrage des Mietwohnraums stattfinden.

## 3. Wann erhalte ich nähere Informationen zur Grundstücksvormerkung bzw. zur Wohnbedarfsabfrage

Jeder Umsiedler, der am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord bauen oder wohnen möchte, sollte an der sogenannten Grundstücksvormerkung/Wohnbedarfsabfrage teilnehmen; dies gilt auch, wenn die persönliche Umsiedlung erst später erfolgen soll.

<sup>1</sup> Weitere Details zur Beauftragung: Siehe Revierweite Regelung, Kapitel 2.3

Bei der Grundstücksvormerkung, die im Frühjahr 2016 beginnen wird, kann sich der Umsiedler für ein Grundstück vormerken lassen, das er im Rahmen des späteren Erwerbsprozesses erwerben kann.

Die durch schriftliche Bestätigung von RWE vorgemerkten Grundstücke am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord werden innerhalb des Umsiedlungszeitraums nicht ohne Zustimmung des vorgemerkten Umsiedlers an andere Umsiedler vergeben. Die Ersatzgrundstücke werden mit dem jeweiligen Notarvertrag zum Erwerb des Anwesens an den Umsiedler übertragen.

#### **4. Was passiert, wenn ich mich in den ersten Jahren der Umsiedlung nicht um den Erwerb meines Anwesens kümmere?**

Grundsätzlich bestimmt der Umsiedler innerhalb des im Braunkohlenplan Umsiedlung Keyenberg, Kuckum, Unter-/ Oberwestrich, Beverath definierten Zeitraums selbst die Dauer der persönlichen Umsiedlung. Den Anstoß zur Beauftragung des Verkehrswertgutachtens und zum Auftaktgespräch gibt der Umsiedler.

Um sicherzustellen, dass die Umsiedlung zeitgerecht erfolgt, wird RWE in einer späteren Phase des Umsiedlungsverlaufs gezielt auf die Umsiedler zugehen, die sich bis dato nicht an den Prozessen der Umsiedlung beteiligt haben. Nachteile gegenüber Umsiedlern, die unverzüglich Ihre Umsiedlung angehen, entstehen dem Umsiedler bei einem späteren persönlichen Beginn der Umsiedlung grundsätzlich nicht.

Bereits vor Umsiedlungsbeginn wird die Beauftragung von Verkehrswertgutachten möglich.

#### **5. Welche Leistungen erhalte ich im Umsiedlungszeitraum?**

Grundsätzlich hat jeder Eigentümer eines bebauten Grundstücks gem. den Regelungen des Bundesberggesetzes Anspruch auf die Entschädigung des Verkehrswertes seines Eigentums sowie der Folgekosten (z.B. Beratungskosten).

Darüber hinaus können je nach Fallkonstellation auch weitere Leistungen zum Tragen kommen. Für die folgenden sechs Regelfälle enthält die Anlage 5 jeweils eine Leistungsübersicht:

##### Fall 1:

Für selbstgenutztes Wohneigentum (i.d.R. Ein- oder Zweifamilienhäuser) kommen über den Verkehrswert hinaus Zulagen gem. RR 2015 sowie Nebenentschädigungen zum Tragen. Bei der Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung erfolgt die Übertragung eines Ersatzgrundstückes zur Errichtung des Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord mit zusätzlichen Leistungen und Kostenfreistellungen gem. RR 2015. In Zusammenhang mit der Errichtung des Ersatzanwesens kommen zudem weitere, in der RR 2015 und dieser Ortspezifischen Regelung festgelegte Zuschläge/Erstattungen zum Tragen.

##### Fall 2:

Vermieter (Anwesen im alleinigen Eigentum, vollständig vermietet) erhalten über den gesetzlichen Anspruch (Verkehrswert sowie Beratungskostenpauschale) hinaus einen Baukostenzuschuss zur Unterbringung von – vorrangig eigenen – berechtigten Mietern (Umsiedler) aus einem der Umsiedlungsorte (siehe RR 2015, Kap. 4.4, Säule 1).

### Fall 3:

Für gemischt genutzte Anwesen (Anwesen im alleinigen Eigentum, selbstgenutzt und vermietet) kommt das Eigentümerkonzept gemäß RR 2015, Kap. 2 für das selbstgenutzte Wohneigentum anteilig zum Tragen. Bei Unterbringung des eigenen berechtigten Mieters am Umsiedlungsort erhält der Eigentümer einen Baukostenzuschuss gem. RR 2015, Kap. 4.4, Säule 1.

### Fall 4:

Für Eigentümer eines leerstehenden Anwesens (Anwesen im alleinigen Eigentum) kommen über den Verkehrswert hinaus Nebenentschädigungen zum Tragen.

### Fall 5:

Für Eigentümer eines unbebauten Grundstücks (Grundstück im alleinigen Eigentum) kommen über den Verkehrswert hinaus Nebenentschädigungen zum Tragen.

### Anlage 5, Fall 6:

Mieter, die Umsiedler sind, erhalten im zeitlichen Zusammenhang mit der Räumung der Wohnung gemäß dem vereinbarten Räumungstermin folgende, in der Räumungserklärung vereinbarten Leistungen von RWE: Umzug durch RWE bzw. pauschale Umzugskostenerstattung in Höhe von 26 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gem. RR 2015, Kap. 4.2, Entschädigung für die mit dem Umzug verbundenen Erschwernisse (26€/m<sup>2</sup> Wohnfläche), darüber hinaus können individuelle Gegebenheiten der jeweiligen Mietwohnung besonders berücksichtigt werden (z.B. Einbauschränke, Kachelofen, Satellitenanlage, etc.). Pauschale Erstattung der mit der Ummeldung des Telefons/ des Internets verbundenen Kosten, Gestellung eines Sperrmüllcontainers sowie eine Beratungskostenpauschale.

## **6. Welche Regeln gelten, wenn das von mir bewohnte Anwesen nur teilweise in meinem Eigentum ist oder ich sonstige Rechte am Grundstück habe?**

Die in der Revierweiten Regelung 2015 beschriebenen Entschädigungsleistungen kommen jeweils entsprechend Ihrem Eigentumsanteil und abhängig von der Nutzung des Anwesens zum Tragen. Hierbei handelt es sich um im Einzelfall zu klärende Sonderfälle. Erbbaurechte und Nutzungsrechte (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht) sind ebenfalls Beispiele von Sonderfällen.

Fragen zu diesen Sonderfällen können in der wöchentlichen Sprechstunde in der Außenstelle Keyenberg gestellt werden. Für Erben- und Eigentümergemeinschaften wird ergänzend auf die Revierweite Regelung 2015, u.a. auf Kap. 6.3, verwiesen.

## **7. Wer hat Anspruch auf ein Ersatzgrundstück?**

Jeder Umsiedler, der Eigentümer eines bebauten wohnlich selbstgenutzten Grundstückes ist und am Umsiedlungsstandort ein Ersatzanwesen erstellen möchte, hat Anspruch auf ein Grundstück am Umsiedlungsstandort.

Für ein Anwesen im Eigentum mehrerer Eigentümer besteht nur für diese insgesamt ein Anspruch auf ein Ersatzgrundstück zur Unterbringung der im Anwesen lebenden Umsiedler. (siehe RR 2015, Kap. 3.3, 3.2.1) .

Für Vermieter im Umsiedlungsort besteht zur Wiedererrichtung von Mietwohnraum für Mieter, die Umsiedler sind, ein Grundstücksanspruch.

Die Eigentümer von unbebauten Grundstücken haben keinen Anspruch auf ein Ersatzgrundstück und werden zum Verkehrswert in Geld entschädigt.

Sie gehören aber ebenso wie Mieter aus den Umsiedlungsorten, volljährige Kinder von Umsiedlern, selbstnutzende Eigentümer einer Eigentumswohnung, bisherige externe Vermieter und Eltern von Umsiedlern zu den Personenkreisen, die unter bestimmten Bedingungen ein Neubaugrundstück zur Selbstnutzung am Umsiedlungsstandort erwerben können (RR 2015 Kap. 3.3, 3.4.3; diese OR Kap. 1.3.1).

## **8. Welche kostenlose Beratung bekomme ich zum Neubau meines Hauses am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord?**

RWE wird rechtzeitig zu Beginn der gemeinsamen Umsiedlung eine **kostenlose** Bauberatung durch einen erfahrenen Berater in den Räumlichkeiten der Außenstelle Keyenberg bereitstellen. Einzelheiten dazu sind in dieser Ortsspezifischen Regelung in Kap. 2 festgelegt bzw. werden noch näher bekanntgegeben.

## **9. Was ist die Mieterbörse?**

Zur Unterstützung der Ersatzwohnraumversorgung am Umsiedlungsstandort wird für berechtigte Mieter, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten, deren bestehende Mietverhältnisse jedoch nicht übertragen werden, eine Mieterbörse durch RWE in Abstimmung mit der Stadt eingerichtet, die jeweils das Wohnraumangebot und die Wohnraumnachfrage beinhaltet. Die Mieterbörse wird mit den Informationen gefüllt, die RWE über Fragebögen oder persönliche Gespräche erhalten hat.

Berechtigte Mieter, die an der Umsiedlung teilnehmen möchten, aber deren bisherige Vermieter sich gegen einen Neubau entschieden haben, können über die Mieterbörse Vermieter finden, die am Umsiedlungsstandort wieder eine Mietwohnung errichten und mindestens eine der bisherigen Mietparteien nicht wieder mit Mietwohnraum versorgen können.

Die in der Mieterbörse geführten Daten können nur an interessierte Mieter oder Vermieter weitergegeben werden, wenn hierfür eine unterzeichnete Einverständniserklärung vorliegt. Die Einverständniserklärung wird den Mietern und Vermietern gemeinsam mit den Fragebögen zur Verfügung gestellt.

## **10. Wer erhält die Mietzahlungen eines an RWE verkauften Mietobjektes bis zum Einzug der Mieter in die neue Immobilie?**

Alle Rechte und Pflichten bleiben auch nach einem notariellen Verkauf, bis zur Übergabe des geräumten Anwesens an RWE beim ehemaligen Eigentümer. Das bedeutet, dass er auch bis zu diesem Zeitpunkt die Mietzahlungen erhält.

## 11. Wie wird der Datenschutz gewährleistet?

Die Daten werden nach den geltenden Datenschutzrichtlinien zum Zwecke der Vorbereitung und Abwicklung der Umsiedlung sowie in anonymisierter Form für statistische Zwecke erhoben.

## 12. An wen kann ich mich bei Fragen zur Umsiedlung wenden?

Art der Frage	Quelle	Kontakt
Fragen zum Umsiedlungsordner Fragen zur Entschädigungs-praxis Ablauf Erwerbsprozess Grundstücksvormerkung etc.	OR, Kap. 2	<b>RWE Power</b> Offene Sprechstunde donnerstags, 15.00 – 17.00 Uhr Zum Riet 10, Keyenberg Tel.: 02164/7003974  <u>Ansprechpartner:</u>  Herr Thomas Kolbe Tel.: 0221/480-22560 thomas.kolbe@rwe.com
Allg. Beratung zur Umsiedlung Fragen zum Bebauungsplan Allg. Grundstücksfragen	OR, Kap. 2	<b>Stadt Erkelenz</b> Johannismarkt 17, Erkelenz  <u>Ansprechpartner:</u>  Herr Lurweg Tel.: 02431/85-214 ansgar.lurweg@erkelenz.de  Frau Schürmans / Herr Schoebel Tel.: 02431 / 85305 anja.schuermans@erkelenz.de juergen.schoebel@erkelenz.de
Bauberatung (kostenlos)	RR 2015, Kap. 5	<b>Fachleute im Auftrag von RWE Power</b>  Weitere Informationen dazu erhalten Sie zeitgerecht über das Informationsheft „Im Dialog“
Unterstützung bei persönlichen Entscheidungen (neutrale Beratung)	RR 2015, Kap. 5.1	<b>Berater im Auftrag der Bezirksregierung Köln</b>  Weitere Informationen dazu erhalten Sie zeitgerecht über das Informationsheft „Im Dialog“
Zweifel an der Gleichbehandlung mit anderen Umsiedlern nach Angebotsabgabe durch RWE Power	RR 2015, Kap. 2.5.5	<b>Anrufungsstelle der Bezirksregierung Köln</b> Zeughausstr. 2-10 50667 Köln  <u>Ansprechpartner:</u>  Herr Baums Tel.: 0221/147-2387 bernd.baums@bezreg-koeln.nrw.de

Abbildung 3: Ansprechpartner bei Fragen zur Umsiedlung

Bei Fragen im Rahmen der Umsiedlung sind weitergehende Informationen auf den folgenden Internetseiten abrufbar:

RWE Power AG

<http://www.rwe.com/web/cms/de/1140230/umsiedlung/meine-umsiedlung/>

Bezirksregierung Köln

[http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/gremien/braunkohlenausschuss/umsiedlungen/index.html](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/gremien/braunkohlenausschuss/umsiedlungen/index.html)

Stadt Erkelenz

<http://www.erkelenz.de/de/bauen/garzweiler/index.html>

Darüber hinaus kann mit den nachfolgend aufgeführten Ansprechpartnern ebenfalls ein persönliches Gespräch vereinbart werden.

## Ortsspezifische Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter-/Oberwestrich und Berverath (OR KKOUB)

### ANLAGE 5 – Leistungen während der gemeinsamen Umsiedlung

In dieser Anlage wird die Angebotsstruktur für die folgenden sechs Regelfälle beschrieben:

Regelfall	Beschreibung
1	Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig selbstgenutzten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte
2	Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.
3	Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.
3A	Das Ersatzanwesen wird am Umsiedlungsstandort in gleicher Weise wiedererrichtet, d.h. mit gleicher Aufteilung des selbstgenutzten bzw. vermieteten Anteils.
3B	Das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wird ausschließlich zur Selbstnutzung errichtet, d.h. Mieter werden nicht versorgt.
3C	Das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wird ausschließlich für Mieter errichtet, d.h. keine Selbstnutzung.
4	Sie sind alleiniger Eigentümer eines leerstehenden Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.
5	Sie sind alleiniger Eigentümer eines unbebauten Grundstücks in einem der Umsiedlungsorte.
6	Sie sind Mieter in einem der Umsiedlungsorte.

## Regelfall 1 – alleiniger Eigentümer/Selbstnutzung – **Kurzübersicht**

**1**

Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig selbstgenutzten Anwesens

<b>Leistungen im Umsiedlungszeitraum</b>	
<b>Quelle</b>	<b>Leistung</b>
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG <sup>2</sup>	<b>Verkehrswert</b> aus dem geprüften Gutachten
	<b>+</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Zulagen</b> gem. RR 2015, teilweise auf Basis einer gesonderten Bestandsaufnahme für den Aufwuchs
	<b>+</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Nebenentschädigung</b> gem. Regelwerken

**Herauszahlung bei Nichtteilnahme  
an gemeinsamer Umsiedlung**

<b>Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord</b>	
<b>Quelle</b>	<b>Leistung</b>
	<b>+</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Zuschläge/Erstattungen (auf Nachweis)</b> hier: Aufwandspauschalen Errichtung Telekommunikationsanschluss
	<b>-</b>
OR KKOUB	<b>Abzüge (siehe Detailübersicht)</b> Ersatzgrundstück Hausanschlüsse Strom/Wasser

**Herauszahlung bei Teilnahme  
an gemeinsamer Umsiedlung**

<sup>2</sup> BBergG = Bundesberggesetz

## Regelfall 1 – alleiniger Eigentümer/ Selbstnutzung - Angebotsstruktur

**1**

Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig selbstgenutzten Anwesens

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>Verkehrswert</b>		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
<b>Zulagen<sup>3</sup></b>		
Rückgängigmachung allg. Marktanpassung	RR 2015, Umrechnungstabelle	einzelfallbezogen <sup>4</sup>
Nichtabschreibung Baunebenkosten	RR 2015	einzelfallbezogen
Besondere Bodenbewertung	RR 2015, Kap. 3.2.2	einzelfallbezogen
Aufwuchs	OR KKOUB, Kap. 4	gem. gesonderter Bestandsaufnahme
<b>Nebenentschädigungen</b>		
Beratungskostenpauschale	RR 2015, Kap. 5.2	4.400 € - 5.400 €
Umzug	RR 2015, Kap. 6.1	Umzug durch RWE oder 26 €/m <sup>2</sup> Wfl. <sup>3</sup>
Umzugspauschale für Erschwernisse auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR 2015, Kap. 6.1	350 €/Aufenthaltsraum <sup>5</sup>
Ummeldung Telefonanschluss	OR KKOUB, Kap. 6.5	Bereitstellung inkl. Entsorgung 70 €/Wohneinheit
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	RR 2015	einzelfallbezogen

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord		
	Quelle	Betrag
<b>Zuschläge</b>		
Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	RR 2015, Kap. 3.2.4	5.500 € - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR 2015, Kap. 6.2	3.300 €
<b>Erstattung auf Nachweis</b>		
Errichtung Telekommunikationsanschluss <sup>6</sup>	OR KKOUB, Kap. 6.5	400 €
Errichtung Passivhaus	OR KKOUB, Kap. 5	2.350 €
<b>Abzüge (siehe Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)</b>		
Ersatzgrundstück	OR KKOUB, Kap. 2.1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Hausanschlüsse Strom/Wasser	RR 2015	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)

<sup>3</sup> für wirtschaftlich funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen

<sup>4</sup> hergeleitet aus geprüftem Gutachten unter Anwendung der Umrechnungstabelle

<sup>5</sup> hergeleitet aus geprüftem Gutachten

<sup>6</sup> im Umfang des Anschlusses am alten Ort

## Detailübersicht

### "Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort"

- Gilt für die Fallkonstellationen 1, 2, 3A, 3B und 3C –

Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen	Quelle	Modalitäten
wertgleicher Tausch	RR 2015, Kap. 3.2.1 OR KKOUB, Kap.1.2	Für bebaute Grundstücke erfolgt die Übertragung eines Ersatzgrundstückes zu den Wertverhältnissen des alten Ortes.
Zukaufregelung	RR 2015, Kap. 3.5	Zukauf von Bauland zu Bedingungen des alten Ortes bis 20m Frontbreite oder bei Altgrundstück >18,50 m Frontbreite jeweils bis zu 1,50m zusätzlicher Frontbreite.
Kleinstgrundstück	RR 2015, Kap. 3.5	Sonderregelung für Kleinstgrundstücke kleiner als 220m <sup>2</sup> .
Neuwertige zeitgemäße Infrastruktur	RR 2015	Steht als Naturalersatz zur Verfügung: a) mit Grundstücksanschluss Abwasser von Kanal bis Grundstücksgrenze befreit von Kanalanschlussbeiträgen nach KAG b) befreit von Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch c) mit Hausanschlüssen Strom und Wasser anstelle Entschädigung d) befreit von Ortsnetzkosten Strom und Wasser Zur Vermeidung einer Doppelentschädigung auf Grund des zur Verfügung gestellten Naturalersatzes werden die Entschädigungsanteile, insbesondere die Hausanschlüsse Strom und Wasser sowie Kleinkläranlagen bei der Gesamtrechnung in Abzug gebracht.
amtl. Lageplan, Absteckungen, Gebäudeeinemessung,	RR 2015	Kostenfreistellung
Bereitstellung Angaben zum Baugrund aus der Standorterschließung	RR 2015, Kap. 2.5.4	Soweit im Einzelfall erforderlich, Prüfung Baugrundeigenschaft durch RWE Power – erforderlichenfalls Übernahme Mehrgründungskosten gemäß technischer Angaben RWE Power.
Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Vermessungskosten	RR 2015	Kostenfreistellung
Mutterboden	OR KKOUB	kostenfrei (bei Selbstabholung)
Verkipfung bis max. 500m <sup>3</sup> unbelasteter Bodenaushub in einer ortsnahen Deponie der Rheinischen Baustoffwerke	OR KKOUB	kostenfrei (bei Selbstverbringung)
bis zu 250m <sup>3</sup> Füllkies	OR KKOUB	kostenfrei (bei Selbstabholung) für die Gestaltung des Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort

## Regelfall 2 – alleiniger Eigentümer/ Vermietung – Kurzübersicht

**2**

Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig vermieteten Anwesens.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum	
Quelle	Leistung
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG <sup>7</sup>	<b>Verkehrswert</b> aus dem geprüften Gutachten
	<b>+</b>
Revierweite Regelung 2015	<b>Nebenentschädigung</b> hier: Beratungskostenpauschale

### Herauszahlung bei Nichtteilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

Weitere Nebenentschädigungen erhalten  
die Mieter gem. RR, Kap. 3.5

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord	
Quelle	Leistung
	<b>+</b>
OR KKOUB	<b>Zuschläge/Erstattungen (auf Nachweis)</b> Errichtung Telekommunikationsanschluss
	<b>-</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Abzüge (siehe Detailübersicht)</b> Ersatzgrundstück Hausanschlüsse Strom/Wasser
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Förderung (bei Wiedererrichtung von Miet- objekten)</b> Baukostenzuschuss

### Herauszahlung bei Teilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

<sup>7</sup> BBergG = Bundesberggesetz

## Regelfall 2 – alleiniger Eigentümer – Vermietung – Angebotsstruktur

**2**

Sie sind alleiniger Eigentümer eines vollständig vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>Verkehrswert</b>		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
<b>Nebenentschädigungen</b>		
Beratungskostenpauschale	RR 2015, Kap. 5.2	4.400 € - 5.400 €
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Gründerwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	RR 2015	einzelfallbezogen
Weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR 2015, Kap. 4.2		

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord		
	Quelle	Betrag
<b>Zuschläge/Erstattung auf Nachweis</b>		
Errichtung Telekommunikationsanschluss <sup>8</sup>	OR KKOUB, Kap. 6.5	400 €
Errichtung Passivhaus	OR KKOUB, Kap. 5	2.350 €
<b>Abzüge (siehe Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)</b>		
Ersatzgrundstück	OR KKOUB, Kap. 2.1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Hausanschlüsse Strom/Wasser	RR 2015	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)
<b>Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten<sup>9</sup></b>		
Baukostenzuschuss	RR 2015, Kap. 4.4	570 €/m <sup>2</sup> erstellter Wohnfläche

Hinzu kommen zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort entsprechend Fallkonstellation 1 (siehe Detailübersicht für Fallkonstellation 1)

<sup>8</sup> im Umfang des Anschlusses am alten Ort

<sup>9</sup> maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort; der Zuschuss unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnungsraumförderungsbestimmungen; Quelle: RR 2015, Kap. 4.4

## Regelfall 3A - alleiniger Eigentümer/ teilweise Selbstnutzung/ zukünftig unveränderte Mieterversorgung – Kurzübersicht

**3**

Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte (z.B. Mehrfamilienhaus).

**3A**

Das Anwesen wird in gleicher Weise am Umsiedlungsstandort wiedererrichtet, d.h. mit gleicher Aufteilung des selbstgenutzten bzw. vermieteten Anteils

Leistungen im Umsiedlungszeitraum	
Quelle	Leistung
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG <sup>10</sup>	<b>Verkehrswert</b> aus dem geprüften Gutachten <b>+</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	hier: für den selbstgenutzten Anteil <b>Zulagen</b> gem. Regelwerken, teilweise auf Basis einer gesonderten Bestandsaufnahme für den Aufwuchs <b>+</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	Teilweise nur für den selbstgenutzten Anteil <b>Nebenschädigung</b> gem. Regelwerken

### Herauszahlung bei Nichtteilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord	
Quelle	Leistung
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>+</b> <b>Zuschläge/Erstattungen (auf Nachweis)</b> hier: Aufwandspauschalen Errichtung Telekommunikationsanschluss
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>-</b> <b>Abzüge (siehe Detailübersicht)</b> Ersatzgrundstück Hausanschlüsse Strom/Wasser
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Förderung (bei Wiedererrichtung von Mietobjekten)</b> Baukostenzuschuss

### Herauszahlung bei Teilnahme an gemeinsamer Umsiedlung

<sup>10</sup> BBergG = Bundesberggesetz

## Regelfall 3A - alleiniger Eigentümer/ teilweise Selbstnutzung/ zukünftig unveränderte Mieterversorgung – **Angebotsstruktur**

**3** Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten/ teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte (z.B. Mehrfamilienhaus).

**3A** Das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort wird in gleicher Weise wiedererrichtet, d.h. mit gleicher Aufteilung des selbstgenutzten bzw. vermieteten Anteils

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>Verkehrswert</b>		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
<b>Zulagen<sup>11</sup></b>		
		<b>hier: für den selbstgenutzten Anteil</b>
Rückgängigmachung allg. Marktanpassung	RR 2015, Umrechnungstabelle	einzelfallbezogen <sup>12</sup>
Nichtabschreibung Baunebenkosten	RR 2015	einzelfallbezogen
Besondere Bodenbewertung	RR 2015, Kap. 3.2.2	einzelfallbezogen
Aufwuchs	OR KKOUB, Kap. 4	gem. gesonderter Bestandsaufnahme
<b>Nebenentschädigungen</b>		
Beratungskostenpauschale	RR 2015, Kap. 5.2	4.400 € - 5.400 €
auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR 2015, Kap. 6.1	Bereitstellung inkl. Entsorgung
Ummeldung Telefonanschluss	OR KKOUB, Kap. 6.5	70 €/Wohneinheit
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	RR 2015	einzelfallbezogen
		<b>hier: für den selbstgenutzten Anteil</b>
Umzugskosten	RR 2015, Kap. 6.1	Umzug durch RWE oder 26 €/m <sup>2</sup> Wfl. <sup>3</sup>
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR 2015, Kap. 6.1	350 €/Aufenthaltsraum <sup>13</sup>

Weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR 2015, Kap. 4.2

Regelungen bei Errichtung Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord		
	Quelle	Betrag
<b>Zuschläge</b>		
Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	RR 2015, Kap. 3.2.4	5.500 € - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR 2015, Kap. 6.2	3.300 €
<b>Erstattung auf Nachweis</b>		
Errichtung Telekommunikationsanschluss <sup>14</sup>	OR KKOUB, Kap. 6.5	400 €
Errichtung Passivhaus	OR KKOUB, Kap. 5	2.350 €
<b>Abzüge (siehe Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)</b>		
Ersatzgrundstück	OR KKOUB	Kaufpreis einzelfallbezogen
Hausanschlüsse Strom/ Wasser	RR 2015	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)
<b>Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten<sup>15</sup></b>		
Baukostenzuschuss	RR 2015, Kap. 4.4	560 €/m <sup>2</sup> erstellter Wohnfläche

**Hinzu kommen zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort entsprechend Fallkonstellation 1 (siehe Detailübersicht für Fallkonstellation 1)**

<sup>11</sup> für wirtschaftlich funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen

<sup>12</sup> hergeleitet aus geprüftem Gutachten unter Anwendung der Umrechnungstabelle

<sup>13</sup> hergeleitet aus geprüftem Gutachten

<sup>14</sup> im Umfang des Anschlusses am alten Ort

<sup>15</sup> maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort; der Zuschuss unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnungsraumförderungsbestimmungen; Quelle: RR, Kap. 3.3

**Regelfall 3B** - alleiniger Eigentümer/ teilweise Selbstnutzung/  
zukünftig keine Mieterversorgung mehr – **Kurzübersicht**

**3** Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte (z.B. Mehrfamilienhaus).

**3B** Das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort wird ausschließlich zur Selbstnutzung wiedererrichtet, d.h. Mieter werden nicht versorgt.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum	
Quelle	Leistung
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG <sup>16</sup>	<b>Verkehrswert</b> aus dem geprüften Gutachten
	<b>+</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Zulagen</b> gem. Regelwerken, teilweise auf Basis einer gesonderten Bestandsaufnahme für den Aufwuchs
	<b>+</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Nebenentschädigung</b> gem. Regelwerken

**Herauszahlung bei Nichtteilnahme  
an gemeinsamer Umsiedlung**

Weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR 2015, Kap. 4.2

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord	
Quelle	Leistung
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Zuschläge/Erstattungen (auf Nachweis)</b> hier: Aufwandspauschalen Errichtung Telekommunikationsanschluss
	<b>+</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Abzüge (siehe Detailübersicht)</b> Ersatzgrundstück Hausanschlüsse Strom/Wasser
	<b>-</b>

**Herauszahlung bei Teilnahme  
an gemeinsamer Umsiedlung**

<sup>16</sup> BBergG = Bundesberggesetz

## Regelfall 3B - alleiniger Eigentümer/ teilweise Selbstnutzung/ zukünftig keine Mieterversorgung mehr – Angebotsstruktur

**3**

Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte (z.B. Mehrfamilienhaus).

**3B**

Das Ersatzanwesen am Umsiedlungsstandort wird ausschließlich zur Selbstnutzung wiedererrichtet, d.h. Mieter werden nicht versorgt.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>Verkehrswert</b>		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
<b>Zulagen<sup>17</sup></b>		
		<b>hier: für den selbstgenutzten Anteil</b>
Rückgängigmachung allg. Marktanpassung	RR 2015, Umrechnungstabelle	einzelfallbezogen <sup>18</sup>
Nichtabschreibung Baunebenkosten	RR 2015	einzelfallbezogen
Besondere Bodenbewertung	RR 2015, Kap. 3.2.2	einzelfallbezogen
Aufwuchs	OR, Kap. 4	gem. gesonderter Bestandsaufnahme
<b>Nebenentschädigungen</b>		
Beratungskostenpauschale	RR 2015, Kap. 5.2	4.400 € - 5.400 €
auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR 2015, Kap. 6.1	Bereitstellung inkl. Entsorgung
Ummeldung Telefonanschluss	OR, Kap. 6.5	70 €/Wohneinheit
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Gründerwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	RR 2015	einzelfallbezogen
		<b>hier: für den selbstgenutzten Anteil</b>
Umzugskosten	RR 2015, Kap. 6.1	Umzug durch RWE oder 26 €/m <sup>2</sup> Wfl. <sup>3</sup>
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR 2015, Kap. 6.1	350 €/Aufenthaltsraum <sup>19</sup>
Weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR 2015, Kap. 4.2		
<b>Regelungen bei Errichtung Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord</b>		
	Quelle	Betrag
<b>Zuschläge</b>		
Grundstücksbezogene Aufwandspauschale	RR 2015, Kap. 3.2.4	5.500 € - 10.000 €
Neubaubezogene Aufwandspauschale	RR 2015, Kap. 6.2	3.300 €
<b>Erstattung auf Nachweis</b>		
Errichtung Telekommunikationsanschluss <sup>20</sup>	OR, Kap. 6.5	400 €
Errichtung Passivhaus	OR KKOUB, Kap. 5	2.350 €
<b>Abzüge (siehe Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)</b>		
Ersatzgrundstück	OR, Kap. 2.1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Hausanschlüsse Strom/ Wasser	RR 2015	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)

**Hinzu kommen zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort entsprechend Fallkonstellation 1 (siehe Detailübersicht für Fallkonstellation 1)**

<sup>17</sup> für wirtschaftlich funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen

<sup>18</sup> hergeleitet aus geprüftem Gutachten unter Anwendung der Umrechnungstabelle

<sup>19</sup> hergeleitet aus geprüftem Gutachten

<sup>20</sup> im Umfang des Anschlusses am alten Ort

**Regelfall 3C** - alleiniger Eigentümer/ teilweise Selbstnutzung/  
zukünftig nur Mieterversorgung/ **Kurzübersicht**

**3** Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte (z.B. Mehrfamilienhaus).

**3C** Das Anwesen am Umsiedlungsstandort wird ausschließlich für Mieter wiedererrichtet, d.h. keine Selbstnutzung.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum	
Quelle	Leistung
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG <sup>21</sup>	<b>Verkehrswert</b> aus dem geprüften Gutachten
	<b>+</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Zulagen</b> gem. Regelwerken, teilweise auf Basis einer gesonderten Bestandsaufnahme für den Aufwuchs
	<b>+</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Nebenentschädigung</b> gem. Regelwerken

**Herauszahlung bei Nichtteilnahme  
an gemeinsamer Umsiedlung**

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord	
Quelle	Leistung
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Zuschläge/Erstattungen (auf Nachweis)</b> Errichtung Telekommunikationsanschluss
	<b>+</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Abzüge (siehe Detailübersicht)</b> Ersatzgrundstück Hausanschlüsse Strom/Wasser
	<b>-</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Förderung (bei Wiedererrichtung von Miet- objekten)</b> Baukostenzuschuss

**Herauszahlung bei Teilnahme  
an gemeinsamer Umsiedlung**

<sup>21</sup> BBergG = Bundesberggesetz

## Regelfall 3C - alleiniger Eigentümer/ teilweise Selbstnutzung/ zukünftig nur Mieterversorgung – **Angebotsstruktur**

**3** Sie sind alleiniger Eigentümer eines teilweise selbstgenutzten und teilweise vermieteten Anwesens in einem der Umsiedlungsorte (z.B. Mehrfamilienhaus).

**3C** Das Anwesen am Umsiedlungsstandort wird ausschließlich für Mieter wiedererrichtet, d.h. keine Selbstnutzung.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>Verkehrswert</b>		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüftem Gutachten
<b>Zulagen<sup>22</sup></b>		
		<b>hier: für den selbstgenutzten Anteil</b>
Rückgängigmachung allg. Marktanpassung	RR 2015, Umrechnungstabelle	einzelfallbezogen <sup>23</sup>
Nichtabschreibung Baunebenkosten	RR 2015	einzelfallbezogen
Besondere Bodenbewertung	RR 2015, Kap. 3.2.2	einzelfallbezogen
Aufwuchs	OR, Kap. 4	gem. gesonderter Bestandsaufnahme
<b>Nebenentschädigungen</b>		
Beratungskostenpauschale auf Anfrage bis zu 3 Sperrmüllcontainer	RR 2015, Kap. 5.2	4.400 € - 5.400 €
Ummeldung Telefonanschluss	RR 2015, Kap. 6.1	Bereitstellung inkl. Entsorgung
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	OR, Kap. 6.5	70 €/Wohneinheit
	RR 2015	einzelfallbezogen
		<b>hier: für den selbstgenutzten Anteil</b>
Umzugskosten	RR 2015, Kap. 6.1	Umzug durch RWE oder 26 €/m <sup>2</sup> Wfl. <sup>3</sup>
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR 2015, Kap. 6.1	350 €/Aufenthaltsraum <sup>24</sup>

Weitere Nebenentschädigungen erhalten die Mieter gem. RR 2015, Kap. 4.2

Regelungen bei Errichtung eines Ersatzanwesens am Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord		
	Quelle	Betrag
<b>Zuschläge/Erstattung auf Nachweis</b>		
Errichtung Telekommunikationsanschluss <sup>25</sup>	OR, Kap. 6.5	400 €
Errichtung Passivhaus	OR KKOUB, Kap. 5	2.350 €
<b>Abzüge (siehe Detailübersicht Zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen)</b>		
Ersatzgrundstück	OR, Kap. 2.1	Kaufpreis einzelfallbezogen
Hausanschlüsse Strom/ Wasser	RR 2015	Naturalersatz (siehe Detailübersicht)
<b>Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten<sup>26</sup></b>		
Baukostenzuschuss	RR 2015, Kap.4	570 €/m <sup>2</sup> erstellter Wohnfläche

**Hinzu kommen zusätzliche Leistungen und Kostenfreistellungen beim Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort entsprechend Fallkonstellation 1 (siehe Detailübersicht für Fallkonstellation 1)**

<sup>22</sup> für wirtschaftlich funktionell genutzte Aufbauten und Außenanlagen

<sup>23</sup> hergeleitet aus geprüftem Gutachten unter Anwendung der Umrechnungstabelle

<sup>24</sup> hergeleitet aus geprüftem Gutachten

<sup>25</sup> im Umfang des Anschlusses am alten Ort

<sup>26</sup> maximal bis zur Wohnungsgröße des berechtigten Mieters am alten Ort; der Zuschuss unterstellt die Errichtung von Mietwohnraum entsprechend dem Standard der öffentlichen Wohnungsraumförderungsbestimmungen; Quelle: RR 2015, Kap. 4.4

## Regelfall 4 - alleiniger Eigentümer/ Anwesen leerstehend - **Kurzübersicht**

**4**

Sie sind alleiniger Eigentümer eines leerstehenden Anwesens in einem der Umsiedlungsorte

Leistungen im Umsiedlungszeitraum	
Quelle	Leistung
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG <sup>27</sup>	<b>Verkehrswert</b> aus dem geprüften Gutachten
	<b>+</b>
Revierweite Regelung 2015 OR KKOUB	<b>Nebenentschädigung</b> hier: Beratungskostenpauschale

**Herauszahlung bei Nichtteilnahme  
an gemeinsamer Umsiedlung**

## Regelfall 4 - alleiniger Eigentümer/ Anwesen leerstehend – **Angebotsstruktur**

**4**

Sie sind alleiniger Eigentümer eines leerstehenden Anwesens in einem der Umsiedlungsorte.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>Verkehrswert</b>		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüfem Gutachten
<b>Nebenentschädigungen</b>		
Beratungskostenpauschale	RR 2015, Kap. 5.2	4.200 € - 5.200 €
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	RR 2015	einzelfallbezogen

<sup>27</sup> BBergG = Bundesberggesetz

**Regelfall 5 - alleiniger Eigentümer/ Grundstück unbebaut -  
Kurzübersicht**

**5** Sie sind alleiniger Eigentümer eines unbebauten Grundstücks in einem der Umsiedlungsorte

Leistungen im Umsiedlungszeitraum	
Quelle	Leistung
Rechtsanspruch gem. § 85 BBergG <sup>28</sup>	<b>Verkehrswert</b> aus dem geprüften Gutachten
	<b>+</b>
Revierweite Regelung 2015	<b>Nebenentschädigung</b> hier: Kostenfreistellung beim Erwerb

**Herauszahlung bei Nichtteilnahme  
an gemeinsamer Umsiedlung**

**Regelfall 5 - alleiniger Eigentümer/ Grundstück unbebaut  
Angebotsstruktur**

**5** Sie sind alleiniger Eigentümer eines unbebauten Grundstücks in einem der Umsiedlungsorte.

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>Verkehrswert</b>		
Verkehrswert	BBergG §85	gem. geprüfem Gutachten
<b>Nebenentschädigungen</b>		
Kostenfreistellung im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens im alten Ort (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Umschuldungskosten)	RR 2015	einzelfallbezogen

<sup>28</sup> BBergG = Bundesberggesetz

## Regelfall 6 - Mieter

**6**

Sie sind Mieter in einem der Umsiedlungsorte

Leistungen im Umsiedlungszeitraum		
Entschädigungsansatz	Quelle	Betrag
<b>Nebenentschädigungen</b>		
Beratungskostenpauschale	RR 2015, Kap. 4.2	350 €/Wohneinheit
Umzugs	RR 2015, Kap. 4.2	Umzug durch RWE oder 26 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Umzugspauschale für Erschwernisse	RR 2015, Kap. 4.2	26 €/m <sup>2</sup> Wfl.
auf Anfrage ein Sperrmüllcontainer	RR 2015, Kap. 4.2	Bereitstellung inkl. Entsorgung
Ummeldung Telefonanschluss	RR 2015, Kap. 4.2	70 €/Wohneinheit
<b>Sonstiges</b>		
Kautionszuschuss	RR 2015, Kap. 4.2	500 € pauschal bei Abschluss und Einhaltung Vorvertrag

### Mieterhandlungskonzept: Ausgangslage und Ziele gem. RR 2015, Kap. 4.1 (auszugsweise):

Das Angebot zur Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung gilt auch für Umsiedler, die Mieter sind. Das Mieterhandlungskonzept ermöglicht die Übertragung der bestehenden Eigentums- und Besitzverhältnisse (Vermieter und Mieter) auf den Umsiedlungsstandort (Säule 1). Berechtigte Mieter, deren Vermieter nicht am Umsiedlungsstandort bauen, können über die sogenannte Mieterbörse einen anderen Vermieter finden. Die Mieterbörse ermöglicht es daneben Vermietern, deren berechtigte Mieter nicht an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten, einen berechtigten Ersatzmieter zu finden.

### Leistungen für berechtigte Mieter gem. RR 2015, Kap. 4.2 (auszugsweise):

Der Vermieter benötigt für seine Investitionsentscheidung Planungssicherheit durch die feste Zusage des interessierten berechtigten Mieters. Dafür empfiehlt es sich, dass der Vermieter frühzeitig mit dem interessierten Mieter einen Vorvertrag schließt und diesen zudem unmittelbar an RWE sendet, um die Aktualität der Mieterbörse sicherzustellen. RWE unterstützt bei zeitnaher Vorlage des Vorvertrages die Transparenz und Klarheit der Abstimmungen zwischen Mieter und Vermieter durch die nachfolgende Regelung: Wird der Vorvertrag eingehalten, so erhält der Mieter von RWE einen Kautionszuschuss in Höhe von pauschal 500 €, der nach Einzug mit der Mieterentschädigung ausgezahlt wird. Wird der Vorvertrag seitens des Mieters nachweislich nicht eingehalten, wird dem Vermieter als Vertragspartner im Vorvertrag mit der Restrate für sein Anwesen der Kautionszuschuss ausgezahlt. Schließt ein Vermieter für eine Wohnung parallel mit mehreren Mietern Vorverträge ab oder schließt ein Mieter parallel für mehrere Wohnungen Vorverträge ab, entfällt der Kautionszuschuss für den Verursacher dauerhaft.

### Abläufe zur Mieterversorgung (Mieterbörse/Information) gem. RR 2015, Kap. 4.3 (auszugsweise):

Soweit Mieter und Vermieter darüber einig sind, dass das bestehende Mietverhältnis an den Umsiedlungsstandort übertragen werden soll, ist die Mieterversorgung grundsätzlich geregelt.

Zur Unterstützung der Ersatzwohnraumversorgung am Umsiedlungsstandort wird für berechtigte Mieter, die an der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen möchten, deren bestehende Mietverhältnisse jedoch nicht übertragen werden, eine Mieterbörse durch RWE in Abstimmung mit der Stadt eingerichtet, die jeweils das Wohnraumangebot und die Wohnraumnachfrage beinhaltet.

Zum Aufbau der Mieterbörse wird RWE bereits in Zusammenhang mit der Grundstücksvormerkung über einen Fragebogen eine strukturierte Erfassung der Mieterhaushalte durchführen und dabei Rahmenbedingungen der alten Wohnung sowie die Vorstellungen der Mieter hinsichtlich einer Neubauwohnung am Umsiedlungsstandort aufnehmen. Im gleichen Zuge

werden die Vermieter gebeten, ihre Bereitschaft zur Wiedererrichtung von Mietwohnraum sowie zur Mitnahme der bisherigen Mieter am Umsiedlungsstandort einzubringen. Die Mieterbörse wird entsprechend den an RWE gegebenen Informationen aus den Erwerbsgesprächen und den o.a. Vorverträgen jeweils fortgeführt.

Förderung der Wiedererrichtung von Mietobjekten gem. RR 2015, Kap. 4.4, Säule 1 (auszugsweise):

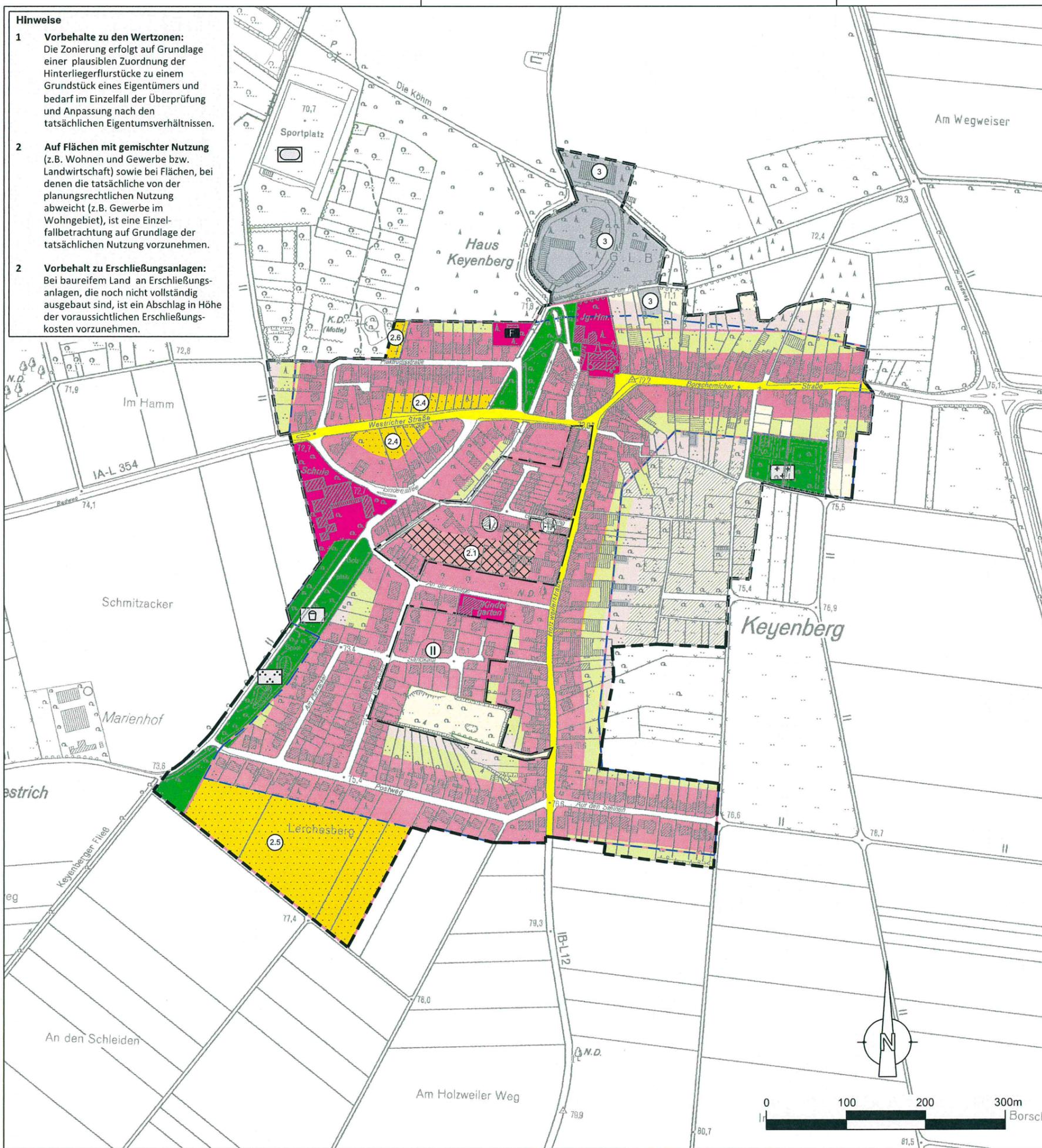
Für den Mieter darf die Miete am neuen Ort die jeweilige Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A nicht überschreiten. Sofern die Miete am alten Ort bereits mehr als die Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A beträgt, darf sie am neuen Ort maximal 1 €/m<sup>2</sup> höher sein als am alten Ort. Dabei wird die Miethöhe für einen Zeitraum von sechs Jahren festgeschrieben bzw. für einen Zeitraum von acht Jahren, soweit die Miete am alten Ort mehr als 20 % unter der Miete des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus der Einkommensgruppe A liegt.

Förderung der Eigentumsbildung gem. RR, Kap. 4.4, Säule 2/ Kap. 3.3 (auszugsweise):

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten verpflichtet sich RWE, Baumaßnahmen bisheriger Mieter durch Bereitstellen von Grundstücken zu fördern.

Nachdem der Grundstücksbedarf der Eigentümer feststeht und unter der Voraussetzung, dass die Grundstücke am Umsiedlungsstandort durch RWE freihändig erworben wurden und in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, können berechnigte Mieter ein Grundstück zur eigenen Wohnraumversorgung erwerben, soweit ihre Unterbringung am Umsiedlungsstandort nicht schon anderweitig gefördert wurde.

- Hinweise**
- Vorbehalte zu den Wertzonen:**  
Die Zonierung erfolgt auf Grundlage einer plausiblen Zuordnung der Hinterliegerflurstücke zu einem Grundstück eines Eigentümers und bedarf im Einzelfall der Überprüfung und Anpassung nach den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.
  - Auf Flächen mit gemischter Nutzung** (z.B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie bei Flächen, bei denen die tatsächliche von der planungsrechtlichen Nutzung abweicht (z.B. Gewerbe im Wohngebiet), ist eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen.
  - Vorbehalt zu Erschließungsanlagen:**  
Bei baureifem Land an Erschließungsanlagen, die noch nicht vollständig ausgebaut sind, ist ein Abschlag in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten vorzunehmen.



# Bodenwertkarte

## Legende

**1. Bodenwertzonen Priv. Grundstücke**

	Typ 1	Baureifes Land (bis 35m) Wohngebiete, gemischte Baugebiete Die Bewertung unterstellt ein vollerschlossenes Baugrundstück gem. BauGB und KAG	110,00 €/m <sup>2</sup>
	Typ 2.1	Werdendes Bauland Wohnen (Rohbauland)	51,00 €/m <sup>2</sup>
	Typ 2.4	Werdendes Bauland Wohnen im Innenbereich §34 BauGB	60,00 €/m <sup>2</sup>
	Typ 2.5	Werdendes Bauland Wohnen im FNP	46,00 €/m <sup>2</sup>
	Typ 2.6	Werdendes Bauland Wohnen im FNP, Wartezeit 1 Jahr	66,00 €/m <sup>2</sup>
	Typ 3*	Faktisches gemischtes Bauland im Außenbereich - Anteil Wohnen - Anteil Landwirtschaft/Gewerbe - Hinterland I (bis 60m) - Hinterland II (ab 60m)	66,00 €/m <sup>2</sup> 12,00 €/m <sup>2</sup> 10,00 €/m <sup>2</sup> 6,20 €/m <sup>2</sup>
	Typ 4	Ortsnahes Gabeland im Außenbereich	7,80 €/m <sup>2</sup>
	Hinterland I (bis 60m)	von Typ 1 von Typ 3.1	16,50 €/m <sup>2</sup> 10,00 €/m <sup>2</sup>
	Hinterland II (ab 60m)	von Typ 1 von Typ 3.1	10,40 €/m <sup>2</sup> 6,20 €/m <sup>2</sup>
	Eingebundenes Agrarland		7,80 €/m <sup>2</sup>

**2. Öffentliche Flächen**

	Flächen für Gemeinbedarf		Kinderspielplatz
	öffentl. Verkehrsfläche		Friedhof
	öffentliche Grünfläche		Sportplatz
			Park
			Feuerwehr

**3. Planungsrechtliche Abgrenzung**

	Baugebietsabgrenzung von B-Plan gemäß § 30 I BauGB
	Abgrenzung des Innenbereichs durch Satzung gemäß § 34 IV BauGB
	Bauflächen im FNP 2001

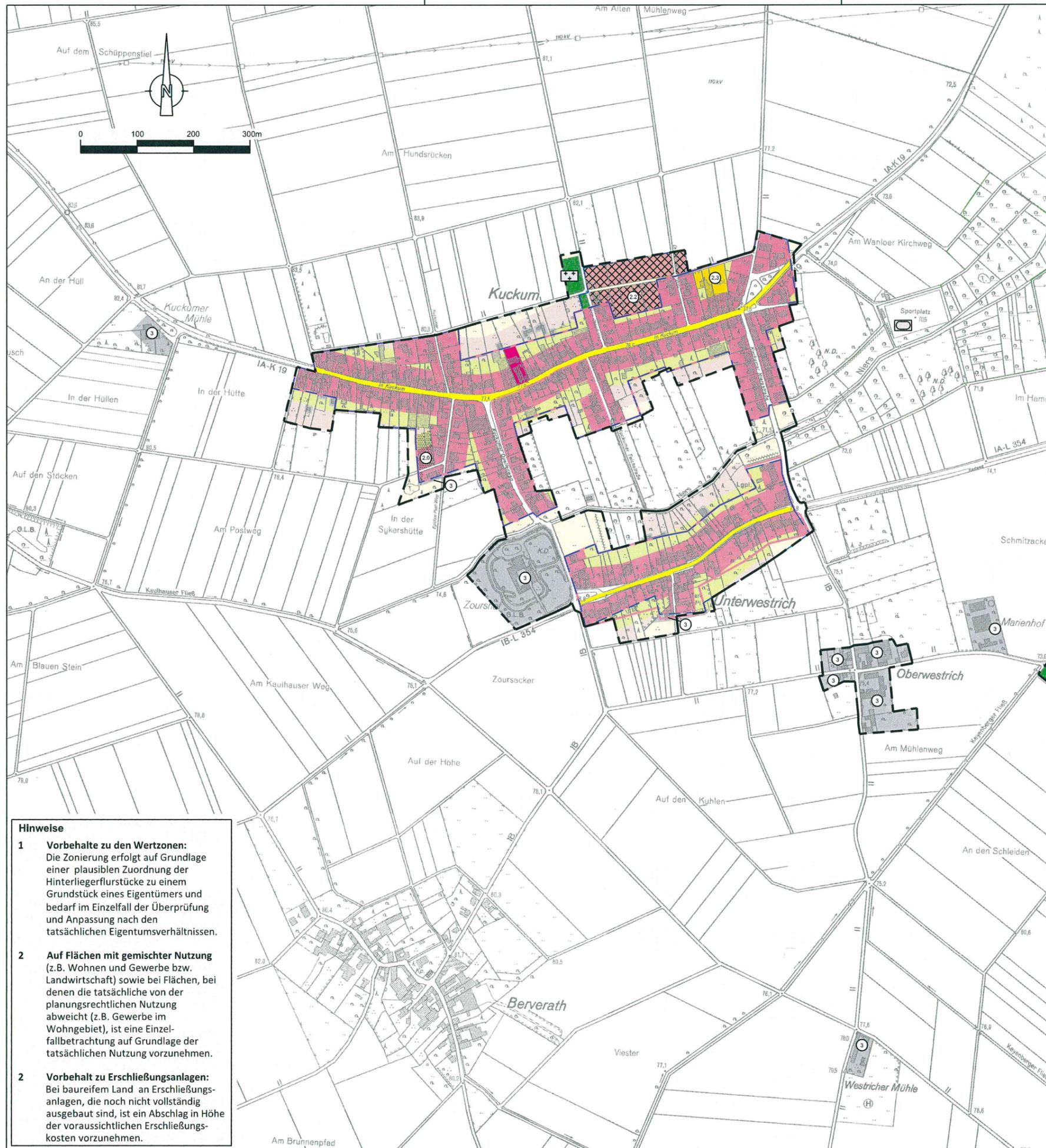
**4. Sonstige Abgrenzungen**

	Ortsbereichsabgrenzung
--	------------------------

\* Zonierung erfolgt nach tatsächlicher Nutzung (vgl. Hinweis Nr. 2 auf Plan)

**Anlage 1**  
**Bodenwertkarte Keyenberg**  
 Zur ortsspezifischen Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter- / Oberwestrich und Berverath vom 25.09.2015

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Bonn



# Bodenwertkarte

## Legende

### 1. Bodenwertzonen Priv. Grundstücke

	Typ 1	Baureifes Land (bis 35m) Wohngebiete, gemischte Baugebiete Die Bewertung unterstellt ein vollerschlossenes Baugrundstück gem. BauGB und KAG	110,00 €/m <sup>2</sup>
	Typ 2.0	Teilerschlossenes Rohbauland (bis 35m) Wohngebiete, gemischte Baugebiete Die Bewertung unterstellt ein teilerschlossenes Baugrundstück	85,00 €/m <sup>2</sup>
	Typ 2.2	Werdendes Bauland Wohnen (Rohbauland kurzfristig bebaubar)	63,00 €/m <sup>2</sup>
	Typ 2.3	Werdendes Bauland Wohnen (mittelfristig bebaubar)	23,50 €/m <sup>2</sup>
	Typ 3 *	Faktisches gemischtes Bauland im Außenbereich - Anteil Wohnen - Anteil Landwirtschaft - Hinterland I - Hinterland II	66,00€/m <sup>2</sup> 12,00 €/m <sup>2</sup> 10,00 €/m <sup>2</sup> 6,20 €/m <sup>2</sup>
	Hinterland I (bis 60m)	von Typ 1	16,50 €/m <sup>2</sup>
	Hinterland I (bis 60m)	von Typ 2.0	13,00 €/m <sup>2</sup>
	Hinterland II (ab 60m)	von Typ 1	10,40 €/m <sup>2</sup>
	Eingebundenes Agrarland		7,80 €/m <sup>2</sup>

### 2. Öffentliche Flächen

	Fläche für Gemeinbedarf	
	öffentl. Verkehrsfläche	
	öffentliche Grünfläche	
	Kinderspielplatz	
	Friedhof	

### 3. Planungsrechtliche Abgrenzung

	Abgrenzung des Innenbereichs durch Satzung gemäß § 34 IV BauGB
	Bauflächen im FNP 2001

### 4. Sonstige Abgrenzungen

	Ortsbereichsabgrenzung
--	------------------------

\* Zonierung erfolgt nach tatsächlicher Nutzung (vgl. Hinweis Nr. 2 auf Plan)

## Anlage 2

### Bodenwertkarte Kuckum / Unterwestrich

Zur ortsspezifischen Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter- / Oberwestrich und Beverath vom 25.09.2015

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Bonn

### Hinweise

- Vorbehalte zu den Wertzonen:**  
Die Zonierung erfolgt auf Grundlage einer plausiblen Zuordnung der Hinterliegerflurstücke zu einem Grundstück eines Eigentümers und bedarf im Einzelfall der Überprüfung und Anpassung nach den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.
- Auf Flächen mit gemischter Nutzung** (z.B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie bei Flächen, bei denen die tatsächliche von der planungsrechtlichen Nutzung abweicht (z.B. Gewerbe im Wohngebiet), ist eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen.
- Vorbehalt zu Erschließungsanlagen:**  
Bei baureifem Land an Erschließungsanlagen, die noch nicht vollständig ausgebaut sind, ist ein Abschlag in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten vorzunehmen.

# Bodenwertkarte

**Legende**

**1. Bodenwertzonen Priv. Grundstücke**

	<b>Typ 1</b>	Baureifes Land (bis 35m) Wohngebiete, gemischte Baugebiete Die Bewertung unterstellt ein vollerschlossenes Baugrundstück gem. BauGB und KAG	100,00 €/m <sup>2</sup>
	<b>Typ 3 *</b>	Faktisches gemischtes Bauland Berverath ** im Außenbereich - Anteil Wohnen - Anteil Landwirtschaft - Hinterland I - Hinterland II	80,00 €/m <sup>2</sup> 16,00 €/m <sup>2</sup> 12,00 €/m <sup>2</sup> 8,30 €/m <sup>2</sup>
	Hinterland I (bis 60m)	von Typ 1	15,00 €/m <sup>2</sup>
	Hinterland II (ab 60m)	von Typ 1	10,40 €/m <sup>2</sup>
	Eingebundenes Agrarland		7,80 €/m <sup>2</sup>

**2. Öffentliche Flächen**

	Fläche für Gemeinbedarf
	öffentl. Verkehrsfläche

**3. Planungsrechtliche Abgrenzung**

	Abgrenzung des Innenbereichs durch Satzung gemäß § 34 IV BauGB
	Bauflächen im FNP 2001

**4. Sonstige Abgrenzungen**

	Ortsbereichsabgrenzung
---	------------------------

\* Zonierung erfolgt nach tatsächlicher Nutzung (vgl. Hinweis Nr. 2 auf Plan)  
\*\* Gebäude sind Teil des Bebauungszusammenhangs

**Anlage 3**  
**Bodenwertkarte Berverath**  
Zur ortsspezifischen Regelung zur Umsiedlung der Orte Keyenberg, Kuckum, Unter- / Oberwestrich und Berverath vom 25.09.2015

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Bonn



**Hinweise**

**1 Vorbehalte zu den Wertzonen:**  
Die Zonierung erfolgt auf Grundlage einer plausiblen Zuordnung der Hinterliegerflurstücke zu einem Grundstück eines Eigentümers und bedarf im Einzelfall der Überprüfung und Anpassung nach den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.

**2 Auf Flächen mit gemischter Nutzung**  
(z.B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie bei Flächen, bei denen die tatsächliche von der planungsrechtlichen Nutzung abweicht (z.B. Gewerbe im Wohngebiet), ist eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen.

**2 Vorbehalt zu Erschließungsanlagen:**  
Bei baureifem Land an Erschließungsanlagen, die noch nicht vollständig ausgebaut sind, ist ein Abschlag in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten vorzunehmen.



<b>Mitteilung</b>	Vorlage-Nr: A 61/328/2015
Federführend: Planungsamt	Status: öffentlich AZ: Datum: 26.08.2015 Verfasser: Amt 61 Thomas Balzhäuser
<b>Informeller Planungsverband</b> <b>hier: Bericht Expertenwerkstatt, Zeitschiene Masterplanverfahren, Förderantrag</b>	
Beratungsfolge: Datum                      Gremium 03.09.2015      Braunkohlenausschuss	

**In der Sitzung des Braunkohlenausschusses wird berichtet.**