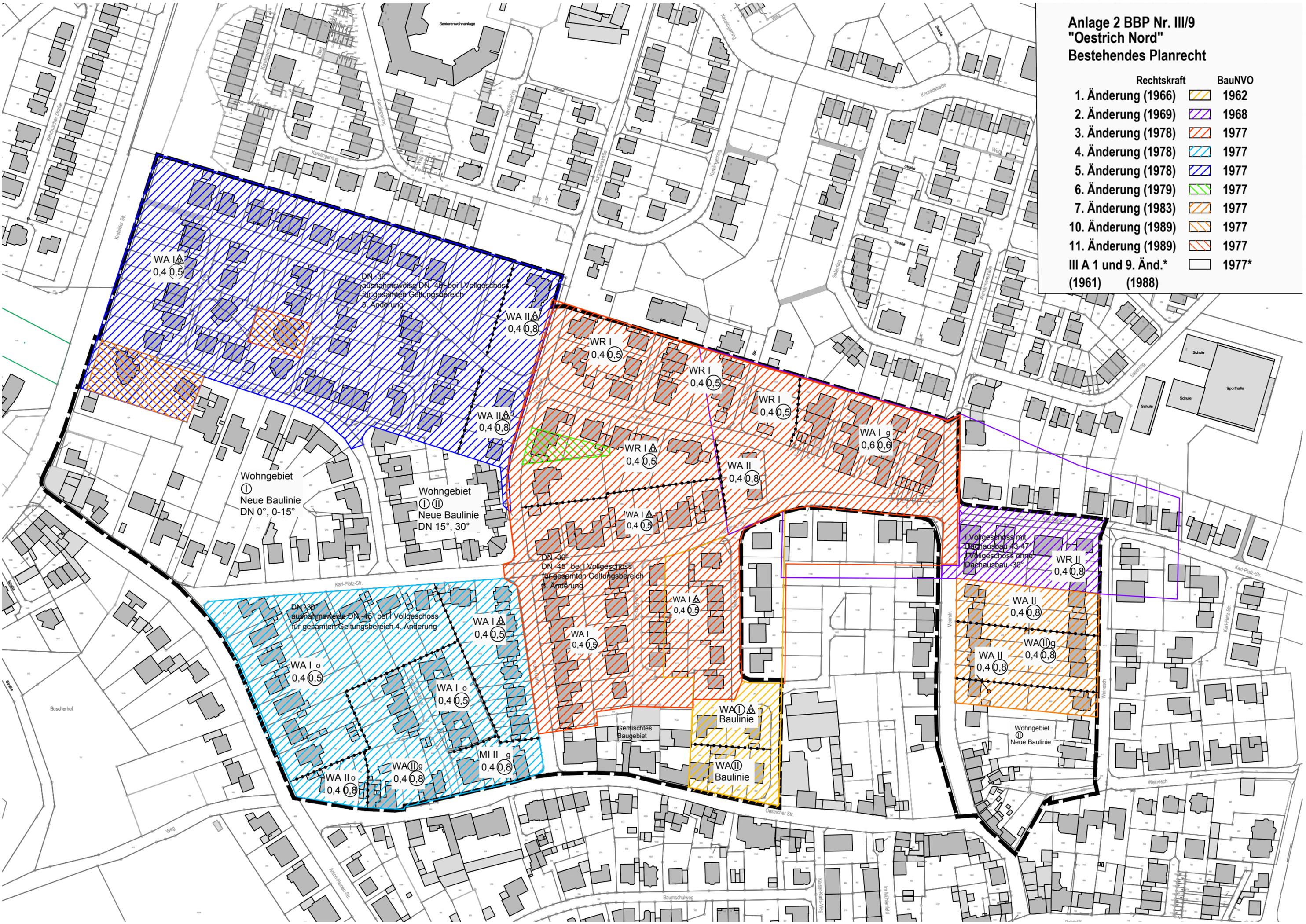


Anlage 2 BBP Nr. III/9
 "Oestrich Nord"
 Bestehendes Planrecht

Rechtskraft	BauNVO
1. Änderung (1966)	1962
2. Änderung (1969)	1968
3. Änderung (1978)	1977
4. Änderung (1978)	1977
5. Änderung (1978)	1977
6. Änderung (1979)	1977
7. Änderung (1983)	1977
10. Änderung (1989)	1977
11. Änderung (1989)	1977
III A 1 und 9. Änd.* (1961) (1988)	1977*



WA I Δ
0,4 0,5

DN 30°
ausnahmsweise DN 45° bei I. Vollgeschoss
für gesamten Geltungsbereich
8. Änderung

WA II Δ
0,4 0,8

WR I
0,4 0,5

WR I
0,4 0,5

WR I
0,4 0,5

WA I g
0,6 0,6

Wohngebiet
①
Neue Baulinie
DN 0°, 0-15°

Wohngebiet
②
Neue Baulinie
DN 15°, 30°

WA I Δ
0,4 0,5

WA II
0,4 0,8

DN 30°
DN 45° bei I. Vollgeschoss
für gesamten Geltungsbereich
8. Änderung

WA I
0,4 0,5

WA I Δ
0,4 0,5

I. Vollgeschoss mit
Dachausbau 43-47°
II. Vollgeschoss ohne
Dachausbau 30°

WR II
0,4 0,8

DN 30°
ausnahmsweise DN 45° bei I. Vollgeschoss
für gesamten Geltungsbereich
4. Änderung

WA I Δ
0,4 0,5

WA I o
0,4 0,5

WA I o
0,4 0,5

WA I
0,4 0,5

WA I Δ
Baulinie

WA II
0,4 0,8

WA II g
0,4 0,8

WA II
0,4 0,8

WA II o
0,4 0,8

WA II g
0,4 0,8

MI II g
0,4 0,8

WA II
Baulinie

Wohngebiet
③
Neue Baulinie



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. III/9 "Oestrich Nord", Erkelenz-Mitte

AZ.: 61 26 02

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Teil 2:
Umweltbericht

Rechtsbasis:
Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom
01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des
Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Bebauungsplan Nr. III/9 "Oestrich Nord", Erkelenz-Mitte

AZ.: 61 26 02

Begründung

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

Inhalt	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	7
5. Verkehrserschließung.....	12
6. Ver- und Entsorgung	12
7. Umweltbelange.....	13
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
9. Kennzeichnung von Flächen	16
10. Hinweise.....	16
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	16
12. Städtebauliche Kenndaten.....	17
13. Kosten	17
14. Anlagen	17

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“, Erkelenz-Mitte liegt innerhalb des Stadtzentrums und umfasst das Gebiet zwischen der Krefelder Straße/ Anton-Heinen Straße, dem Ahornweg und der Oestricher Straße sowie den Straßen Weinesch und Meerstraße. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke der Fluren 7 und 73 der Gemarkung Erkelenz sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 16 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der derzeit gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist für die Flächen des Plangebietes "Allgemeine Siedlungsbereiche" und die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ aus.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan I/1 „Erkelenzer Börde“ des Kreises Heinsberg (Rechtskraft 09.04.1985) deckt zwar das Gebiet um Erkelenz ab, nimmt aber die bebauten Bereiche der Ortslage Erkelenz aus.

2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Für das Plangebiet sind Planrechte vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Durchführungsplanes III A1 der am 12.09.1961 festgestellt wurde. Der Durchführungsplan wurde in den folgenden Jahren in Teilbereichen durch mehrere Bebauungsplanänderungen abgelöst. Für Teilbereiche sind die 1. Änderung (Rechtskraft 29.06.1966), die 2. Änderung (Rechtskraft 18.12.1969), die 3. Änderung (Rechtskraft 04.03.1978), die 4. Änderung (Rechtskraft 17.06.1978), die 5. Änderung (Rechtskraft 02.12.1978), die 6. Änderung (Rechtskraft 01.06.1979), die 7. Änderung (Rechtskraft 19.02.1983) und die 9. Änderung (Rechtskraft 28.05.1988) rechtskräftig..

Der Durchführungsplan Nr. III A1 „Oestrich“ leitete in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahre 1961 die nordöstliche Stadterweiterung der 60er und 70er Jahre im Bereich der historischen Straßenrandbebauung des bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts nordöstlich von Erkelenz gelegenen Ortes Oestrich ein.

Bis heute wurden die meisten Bereiche des Durchführungsplanes durch neuere Planungen in den Jahren 1965-1989 überlagert und außer Kraft gesetzt. Letztmalig wurde der Ursprungsbebauungsplan Nr. III A 1 durch den 2015 aufgestellten Bebauungsplan und an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ angrenzenden Bebauungsplan Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße“ abgelöst.

Auch Teilbereiche der Änderungen des Durchführungsplanes Nr. III A1 „Oestrich“ wurden durch neuere Änderungen abgelöst. Im gesamten Planbereich setzen der Ursprungsplan und seine Änderungen „Wohngebiet“ bzw. Allgemeine Wohngebiete fest. Lediglich im Bereich der 2. und 3. Änderung wurden aufgrund der damaligen Lage zur freien Landschaft hin in Teilbereichen Reine Wohngebiete festgesetzt. Eine Übersicht über den Geltungsbereich über das bestehende Planrecht zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ sind die Festsetzungen des Durchführungsplanes und den o.a. Änderungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ nicht mehr anzuwenden.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für den Planbereich liegen keine weiteren Planungen und Entwicklungskonzepte vor.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Der Ursprungsbebauungsplan und seine Änderungen sind hinsichtlich der Verkehrsflächen und der Bebauung als vollständig realisiert anzusehen. Das Plangebiet ist geprägt durch Wohnnutzung, die in den 60er und 70er Jahren im Zuge der nordöstlichen Stadterweiterung entwickelt wurde.

Bereich Weinesch bis Meerstraße

Der östliche Teil des Plangebietes ist im Bereich Oestricher Straße/ Meerstraße geprägt durch eine historische Straßenrandbebauung („Oestricher Straße“/„Meerstraße“), die Teil des bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts nordöstlich von Erkelenz solitär gelegenen Ortes „Oestrich“ gewesen ist.

Die überwiegend kleinteilige Parzellierung der Flurstücke hatte eine geschlossene Bauweise mit einer zweigeschossigen Straßenrandbebauung und eingeschossigen Erweiterungen im hinteren Bereich der Grundstücke der teilweise sehr tiefen Flurstücke zur Folge. Die zweigeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäuser weisen, mit Ausnahme einer Garage (Gemarkung 7, Flurstück 194), ein Satteldach (traufständig) und überwiegend homogene Gebäudehöhen mit nur geringen Versprüngen in First- und Traufhöhe auf.

Es gilt diese Baustruktur, die bereits in historischen Karten aus den Jahren 1803-1820 (Tranchot und v. Muffling) zu erkennen war, zu erhalten und zu schützen.

Die übrige Bebauung dieses Bereiches zeichnet sich durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung überwiegend mit Satteldach entlang der Straße „Weinesch“ und einer zweigeschossigen Bebauung entlang der im Plangebiet befindlichen Seite der Straße „Meerstraße“ und „Karl-Platz-Straße“ aus. Vereinzelt sind Wohnhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten pro Gebäude vorhanden.

Durch die zur Verkehrsfläche schräg verlaufenden Grundstücke und den dazu ausgerichteten Gebäude sind die Baufluchten nur in Gruppen zusammen einheitlich. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach.

Bereich Meerstraße bis In den Gärten

Im Bereich „In den Gärten“ sind eingeschossige Gartenhofhäuser mit Flachdach als Hausgruppe vorhanden, im übrigen Block überwiegen eingeschossige Gebäude mit Satteldächern, vereinzelt Walmdächer und Flachdachgebäude. Es handelt sich um ein homogenes durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet mit vereinzelt gemischtgenutzten Gebäuden (Oestricher Straße 51: Ingenieurbüro für Bauplanung, Oestricher Straße 43: Büro Verwaltung und Handelsagentur, Karl-Platz-Straße 22g: Büro, In den Gärten 5: Büro).

Nördlich der Karl-Platz-Straße und östlich In den Gärten sind freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach, teilweise mit unterschiedlichen Traufhöhen, vereinzelt Walmdach und auch Flachdach vorhanden.

Die Gebäude der Flurstücke 553-560 der Flur 7 entlang des Ahornweges, sind überwiegend in geschlossener Bauweise mit dem gleichen Haustypen (Gartenhofhäuser) mit Flachdach errichtet worden. Heute weisen die Gebäude teilweise Satteldächer und Krüppelwalmdächer auf. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III A1-3.Änderung wurde auf die Tatsache der besonderen Bauform in Kombination mit relativ kleinen Grundstücken eingegangen und mit 0,6 eine erhöhte GRZ festgesetzt. Vereinzelt sind die Grundstücke in diesem Bereich des Plangebietes mit Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 versiegelt.

Entlang der historischen Oestricher Straße im Bereich des Plangebietes zwischen Leo-Heinrichs-Weg und Anton-Heinen Straße sind zum Teil ehemalige Hofanlagen und Mehrfamilienhäuser mit Kellergaragen mit zwei Vollgeschossen vorhanden. Die Hofanlagen sind überwiegend modernisiert und auch rückwärtige Gebäude zu Wohnzwecken umfunktioniert worden. Die Gebäude wurden teilweise mit und ohne Grenzabstand errichtet.

Bereich In den Gärten bis Anton-Heinen-Straße/ Krefelder Straße/ südlich Dr.-Jakob-Herle-Straße

Auch in diesem Bereich des Plangebietes ist die Bebauung entlang der Oestricher Straße geprägt durch zweigeschossige Bauten mit Satteldach, überwiegend in geschlossener Bauweise. Auf dem Flurstück Nr. 1148 (Oestricher Straße 57) ist nach Abriss des Altbestandes ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage errichtet worden. Die Zufahrt zur Tiefgarage über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt, erfolgt von der Straße In den Gärten aus.

Insgesamt zeichnet sich der übrige Bereich dieses Gebietes geprägt durch eingeschossige Gebäude mit Satteldach und Flachdach. Ebenso sind Walmdächer vorhanden. Ein Ausreißer stellt lediglich das Gebäude In den Gärten 14 dar. Hier liegt die Traufhöhe des II geschossigen Gebäudes mit flachgeneigten Zeldach deutlich höher als im restlich beschriebenen Bereich.

Von der Oestricher Straße aus gelangt man zur Oestricher Maar. Hier ist eine ähnliche Baustruktur wie die vorhandene Hausgruppe entlang In den Gärten vorzufinden. Es handelt sich ebenso um eine Hausgruppe von eingeschossigen Gartenhofhäusern, die jedoch als Dachform flachgeneigte Satteldächer im Wechsel mit Flachdächern aufweisen.

Eine Besonderheit in diesem Teil des Plangebietes entlang der Anton-Heinen-Straße, der Karl-Platz-Straße und der Dr. Jakob-Herle-Straße sind die sehr großzügigen Grundstückszuschnitte auf denen in den 60 er Jahren villenartige, freistehende Einfamilienhäuser errichtet wurden. Es handelt sich überwiegend um eingeschossige Bungalows mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach in offener Bauweise. Die sehr tiefen Baukörper wurden mit einem Abstand von im Schnitt 8-10m Abstand zur Verkehrsfläche zurückversetzt, so dass großzügige Vorgärten entstanden, die gärtnerisch gestaltet wurden. Auch in diesem Bereich ist die Wohnnutzung prägend. Lediglich auf dem Flurstück Nr. 281 (Ecke Krefelder Straße/ Anton-Heinen Straße) wird eine KFZ- Reparaturwerkstatt betrieben sowie auf dem Flurstück 291, Flur 7 eine Arztpraxis.

Bereich Ahornweg/ westlich In den Gärten

Der nordwestliche Teil des Plangebietes zeichnet sich durch überwiegend optisch eingeschossig wirkende Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise aus. Als Dachform ist das Satteldach und das Walmdach prägend.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Unter Berücksichtigung der Grundzüge der Planung des Durchführungsplanes Nr. III A1 „Oestrich“ und seinen Änderungen soll durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Wohngebiets, gemäß den heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen, erfolgen.

Entsprechend der Entstehungszeit weisen der Bebauungsplan Nr. III A 1 „Oestrich“ und seine Änderungen in Teilbereichen der städtebaulichen Situation nicht angepasste Festsetzungen auf und haben insgesamt eine geringe Regelungsdichte sowohl in Art und Maß der Nutzung als auch in Baugestaltungsfestsetzungen. Die Rechtswirksamkeit einzelner Festsetzungen ist zweifelhaft. Der Bebauungsplan Nr. IIIA1 „Oestrich“ und seine Änderungen sollen gemäß dem Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB bauplanungsrechtlich durch den neuen Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ abgelöst werden.

Der Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ schafft Grundlagen zum Schutz und Erhalt der historischen Baustruktur im Bereich der Oestricher Straße/ Meerstraße, sichert den Freiflächenanteil durch ein bedarfsgerechtes Maß der baulichen Nutzung und trifft baugestalterische Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege des Stadtbildes.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich an dem Bestand und hat zum Ziel die Wohnfunktion zu stärken und schützenswerte Strukturen zu erhalten. Die im Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, der Geschossigkeit, Bauweisen, Gebäudehöhen, Zahl der Zulässigen Wohneinheiten/ Gebäude orientieren sich an den bestehenden Nutzungen. Es werden unterschiedliche Allgemeine Wohngebiete (WA 1- WA 5) sowie Reine Wohngebiete (WR 1- WR 3) festgesetzt, damit eine dem Bestand entsprechende Differenzierung in den Festsetzungen erfolgen kann.

Der nördliche Teil des Plangebietes nimmt Teil an einem größeren reinen Wohngebiet, das sich über die Grenzen des Plangebietes hinaus erstreckt. Es handelt sich um ein ausschließlich durch Wohnnutzung geprägtes, ruhiges Wohngebiet, das es zu schützen gilt. So wird der überwiegende Teil des nördlichen Plangebietes mit einem WR 1 festgesetzt. In südlicher Richtung wird die Bebauung in Dichte und Nutzung intensiver, so dass hier die tatsächliche Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes vorliegt und als solches festgesetzt wird.

Auf die Festsetzung einer Geschosszahl wird verzichtet, da die Gebäude über die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie dem Hochpunkt ausreichend definiert sind. So können für Bereiche mit optisch eingeschossig wirkenden Gebäuden auch rein rechnerisch zweigeschossige Gebäude entstehen sowie für II geschossig wirkende Gebäude rechnerisch III Geschosse möglich wären.

Das WA 1 trifft Festsetzungen zur Sicherung des Bestandes bei gleichzeitigen Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich der historischen, kleinteiligen Straßenrandbebauung an der Oestricher Straße/ Meerstraße.

Hier wird eine vordere Baulinie festgesetzt um die Straßenrandbebauung für diesen Bereich auch weiterhin zu gewährleisten. Um ein Einfügen bei Abriss und Neubau an dieser Stelle zu ermöglichen wird hier eine minimale Traufhöhe von 6,00m, eine maximale Traufhöhe von 7,00m und eine maximale Firsthöhe von 11,50m festgesetzt bei einer Dachneigung von 25-45° mit Satteldachform, Firstrichtung des Hauptbaukörpers parallel zur vorderen Straßenverkehrsfläche. Angepasst an diese besondere Situation der schmalen aber tiefen Baugrundstücke und der daraus resultierenden Bebauung, wird ein vorderes Baufenster (12m Tiefe) mit den genannten Festsetzungen und ein rückwärtiges (10m Tiefe) mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Für die Bereiche im Plangebiet, die überwiegend zweigeschossige Bauten aufweisen wird das WA2 festgesetzt sowie für den weiteren Bereich der im Plangebiet befindlichen Seite der Oestricher Straße, mit bis auf eine Ausnahme traufständige Satteldächer, ein WA5. Das Gebäude Oestricher Straße 53 wird mit seinem Flachdach an dieser Stelle (historische Oestricher Straße) als Ausreißer gesehen. Bei Abriss und Neubau wäre an dieser Stelle auch ein Satteldach zu errichten, damit sich das Gebäude besser in seine Umgebung einfügen würde. Für diese beiden Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA5 wird auf die Festsetzung der zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden verzichtet, da in diesen Bereichen Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Im WA 5 sind zudem Tiefgaragen zulässig. Die notwendigen nachzuweisenden Stellplätze können hier anders kaum realisiert werden, da die Grundstücksgrößen dies nicht zulassen.

Für die besondere Bauform der Gartenhofhäuser an der Oestricher Maar und In den Gärten wird das WR 2 und WA4 festgesetzt. Für beide Baugebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt hier die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50m betragen dürfen. Unterschieden wird in den Festsetzungen zur Dachform. Bei der sehr homogenen Hausgruppe in der Straße In den Gärten sind einheitlich Flachdächer vorhanden. Dieses einheitliche Straßenbild gilt es zu erhalten und so sind hier nur Flachdächer mit einem Hochpunkt von 4,00m zulässig während im WR 3 auch Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30° Dachneigung zulässig sind.

Für den Bereich der ebenso besonderen Bauform Ahornweg/ Karl-Platz-Straße mit einer erhöhten Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 wird das WR 2 festgesetzt. Auf die Tatsache der besonderen Bauform von Gartenhofhäusern auf vergleichsweise kleinen Grundstücken, wurde bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A 1 eingegangen und eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Auch hier gilt es den Bestand zu schützen und die Bauform an dieser Stelle erhalten zu können.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) dienen dem Wohnen und gewährleisten ein hohes Maß an Wohnruhe für den gewachsenen sehr ruhigen Bereich des Plangebietes, welches es zu erhalten gilt. Aus diesem Grunde sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Störungen innerhalb des Reinen Wohngebietes werden durch den Ausschluss vermieden.

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete entsprechen den städtebaulichen Zielvorgaben und tragen zur Stärkung und Entwicklung der bestehenden überwiegenden Wohnfunktion bei.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO) haben die Priorität der Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Nichtwohnnutzungen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete (WA) sind gebietsverträglich zu betreiben und die entsprechenden Orientierungs- und Richtwerte der TA Lärm und der entsprechenden Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) sind einzuhalten.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
- Ziffer 5 Tankstellen

sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. Die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen sind mit dem angestrebten städtebaulichen Ziel, einer ruhigen Wohnlage in Zentrumsnähe nicht zu vereinbaren und entsprechen nicht der städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes mit aufgelockerter Bebauung und kleinteiliger Struktur des Wohneigentums auf der einen und einer wohnbaulich genutzten, überwiegend geschlossenen Bauweise entlang der Oestricher Straße auf der anderen Seite. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind aufgrund ihrer Größe, ihres Immissionsverhaltens, des betriebsbedingten Flächenverbrauchs und des Verkehrsaufkommens dem heutigen, ruhigen Wohngebiet nicht zuträglich und entsprechen nicht der Zielsetzung für die zukünftige Entwicklung

Der Bereich Oestricher Str./In den Gärten wird als WA festgesetzt. Das bisher festgesetzte MI wird aufgegeben.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei ist eine quantitative Ausgeglichenheit zwischen einer gewerblichen Nutzung und dem Wohnen von Bedeutung. Fehlt es an einem gewissen Anteil von Gewerbenutzungen, entwickelt sich das betroffene Gebiet zu einem Wohngebiet und es kann zu einem Planungserfordernis kommen.

Dies ist hier der Fall. In dem besagten Bereich ist das Wohnen die absolut dominante Nutzung. Gewerbliche Nutzungen liegen nicht mehr vor. Lediglich Nutzungen gem. § 13 BauN-

VO (Freiberufler) sind vorhanden, die aber grundsätzlich in einem WA in Räumen eines Gebäudes zulässig sind. Diese Nutzungen lösen aber regelmäßig kein Erfordernis einer Mischgebietsfestsetzung aus.

Für die im WA 2 an der Krefelder Straße gelegene KFZ-Werkstatt (Gemarkung Erkelenz, Flur 7, Flurstücke 281 und 282) wird eine Fremdkörperfestsetzung getroffen. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist innerhalb der Flurstücke Nr. 281 und 282 der Flur 7, Gemarkung Erkelenz in dem mit WA 2 bezeichneten Gebiet für das dort ansässige Unternehmen „Kfz-Betrieb für Reparatur der Motorentechnik, dh. Zylinderschleiferei, Kurbelwellenschleiferei, Zylinderkopfüberholung, Motortuning, Vergaserdienst, Abgasetest elektronisch, Zündeneinstellung, Spezialist für Einspritzanlagen“ (Betriebsbeschreibung aus Baugenehmigung 30/14901 vom 14.10.1985) die Erweiterung der baulichen Anlage, sowie die Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 zulässig, wenn die bauliche Maßnahme der Sicherung des Betriebes dient und landesrechtlichen Vorschriften nicht entgegenstehen. Mit einer Nutzungsänderung oder der Betriebsaufgabe erlischt die Zulässigkeit.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO stellt ein wichtiges städtebauliches Steuerungsinstrument dar und wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO, der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO sowie der Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten bestimmt. Es können Mindest-, Höchstmaße oder zwingende Maße für Vollgeschosse oder Gebäudehöhen festgesetzt werden.

Zum Schutz und Erhalt der historischen Straßenrandbebauung des bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts nordöstlich von Erkelenz solitär gelegenen Ortes Oestrich, wird für diesen Teil des Plangebietes das WA 1 festgesetzt. Um bei Abriss und Neubau ein Einfügen zu gewährleisten, wird für den Bereich der Straßenrandbebauung eine geschlossene Bauweise, eine Traufhöhe von mindestens 6,00m und maximal 7,00m und eine Firsthöhe von maximal 11,50m festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Der rückwärtige Bereich ist geprägt durch eingeschossige wohnbaulich genutzte Gebäude, die aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte eine Erweiterung des Wohnraumes darstellen. Für den rückwärtigen Bereich wird die Geschosszahl mit maximal I festgesetzt.

Für die Bereiche mit der Festsetzung WR 1, WR 1*, WA1, WA 2, WA 3, WA 3* und WA 5 wird die Geschosszahl mit maximal II, die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Weiterhin werden die Traufhöhen mit maximal 4,50m bzw. 6,00m und 7,00m und die Firsthöhe mit maximal 9,50m bzw. 11,50m festgesetzt. Im WA 5 ist zudem die Mindesttraufhöhe mit 5,50m festgesetzt. Diese Vorgaben werden so gefasst, dass Neubauten und Änderungen der vorhandenen Struktur zu einem stimmigen, dem Bestand entsprechenden Maßstab führen.

Aufgrund der optisch vorhandenen Eingeschossigkeit des WR 1 und WA 3 werden Flachdachgebäude durch die Festsetzung eines maximalen Hochpunktes in ihrer Höhenentwicklung auf 4,00m begrenzt. Für Bereiche mit Doppelhäusern, die höhere Traufhöhen als 4,50m aufweisen wird das WR 1 * und das WA 3* festgesetzt mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,00m.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ ist als realisiert anzusehen. Baulücken sind nur in geringem Umfang vorhanden. Das Plangebiet ist überwiegend homogen und hält die Obergrenzen des §17 BauNVO ein. Lediglich im Bereich der Hausgruppe am Ahornweg (WR 2) wird die GRZ mit 0,6 leicht erhöht festgesetzt. Diese Überschreitung resultiert aus dem Bestand durch die besondere Bauform von Gartenhofhäusern auf vergleichsweise kleinen Grundstücken. Vereinzelt weisen diese Grundstücke eine GRZ von ca. 0,9 auf. Jedoch wäre es möglich die bisher und auch zukünftig festgesetzte GRZ von 0,6 einzuhalten. Es wird keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen, die GRZ weiter als 0,6 zu erhöhen.

Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht ausgelöst.

Für das WA 4 und WR 3 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt und entsprechend der vorzufindenden Bebauung eine zulässige Firsthöhe von maximal 6,50m. Im WA 4 sind nur Flachdächer zulässig um die dort vorzufindende Baustruktur zu erhalten und somit wird der maximal zulässige Hochpunkt mit 4,00m festgesetzt.

Der Bezugspunkt legt die Höhe fest, von der aus die Höhe aller baulichen Anlagen des Bebauungsplanes ermittelt wird.

Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die Trauf- und Firsthöhen sowie der Hochpunkt stellen sich als Differenz der Höhen dieser und des festgelegten Bezugspunktes dar.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Werden in den WR 1, 1*, 2, 3 sowie WA 1, 3, 3*, und 4 festgesetzten Bereichen die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude mit max. 2 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Einwohnerdichte im Planbereich, entsprechend des Bestandes, gesteuert. Mehrfamilienhäuser mit den Auswirkungen auf Einwohnerdichte, Ziel- und Quellverkehrsaufkommen entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen für die genannten Allgemeinen Wohngebiete. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Ordnungskonzept einer aufgelockerten, kleinteiligen Wohnsituation mit den entsprechend dimensionierten Verkehrsflächen widersprechen.

Im WA 2 und 5 wird auf die Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten verzichtet. Hier ist eine höhere Einwohnerdichte durch vereinzelte Mehrfamilienhäuser bereits vorhanden.

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt (WR 1, WR1*, WA 3, WA 3*)

Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser bzw. Doppelhäuser ist hier angemessen und entspricht dem Bestand und auch den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Für das WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt. Demnach ist bestandsorientiert zu prüfen, ob ein seitlicher Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze erforderlich ist oder angebaut werden kann.

Für den Bereich der Oestricher Straße WA 5 sowie für das WR 2 und WA 1 wird entsprechend der überwiegend vorzufindenden Bauweise eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die besondere Bauform von Hausgruppen, die jedoch länger als 50m sind, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (WA 4 und WR 3) Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50m betragen dürfen. Es sind nur Hausgruppen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO bestimmt. Für das WA 1 wird für den Bereich der erhaltenswerten Straßenrandbebauung gemäß „ 23 Abs. 2 BauNVO eine vordere Baulinie festgesetzt. Parallel zu der Baulinie wird im Abstand von 12m eine erste Baugrenze festgesetzt mit einer zweigeschossigen geschlossenen Bauweise mit Satteldach. In einem Abstand von 10m wird die zweite Baugrenze festgesetzt.

Die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen der übrigen Bereiche werden entsprechend den Grundstückstiefen und dem Bestand der vorhandenen Gebäude festgesetzt. Sie variieren von 14m bis 20m. Die zulässige Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Anbauten oder untergeordnete Bauteile ist auf einer maximalen Breite von 50 % der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers und einer Tiefe von maximal 1,50 m

beschränkt, um deren untergeordneten Charakter zu unterstreichen.

4.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Für die WA 1, 2, 3, 3*,4 und WR 1,1*, 2 und 3 festgesetzten Bereichesind Garagen, Carports und Stellplätze in den überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine freie Stellung der Garagen innerhalb der Baugrenzen und seitlich der Baugrenzen in den dafür festgesetzten Flächen. Ziel ist es deren Errichtung an städtebaulich nicht sinnvollen Standorten auszuschließen und den Anteil an versiegelten Flächen, wie z.B Zufahrten, zu minimieren. Die als Ruhebereiche genutzten rückwärtigen Bereiche werden geschützt.

Kellergaragen sind im gesamten Plangebiet aus gestalterischen Aspekten und aus Gründen der Verkehrssicherheit (eingeschränktes Sichtfeld bei Ausfahrt aus Garage) des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ unzulässig. Im WA 5 sind Garagen in Geschossen unter der Geländeoberfläche im Sinne der Bauordnung (Tiefgaragen)ausnahmsweise zulässig, wenn alle Stellplätze der Garage jeweils über Fahrgassen mit einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt erschlossen sind. Bei ausgedehnten Tiefgaragen (Großgaragen im Sinne der SBauVO) sind getrennte Zu- und Ausfahrten zulässig.

Im WA 5 wird auf die Festsetzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze verzichtet um den Anforderungen für die vorhandenen Mehrfamilienhäuser zu entsprechen.

4.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die vorhandenen Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen festgesetzt.

4.8 Öffentliche Grünfläche

Für das Flurstück Nr. 787, der Flur 7, Gemarkung Erkelenz wird angrenzend an die Karl-Platz-Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB eine ca. 100 qm große Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich bereits um eine Rasenfläche mit Baumbestand.

4.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Bereich der Wendeanlage des Ahornweges werden gemäß § 9 Abs. 25b vorhandene, vitale Bäume zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich um zwei Ahorne, einen Walnussbaum sowie um zwei Buchen. Ebenso werden im Bereich der Krefelder Straße die dort vorhandenen 4 Linden zum Erhalt festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 25a BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 BauNVO sind zur Wahrung des Grünflächenanteils und als ausgleichende Maßnahme, nicht überbaute Tiefgaragenflächen für intensive Begrünungsmaßnahmen mit einer Substrathöhe von mindestens 35cm Vegetationstragschicht auf geeigneter Dachgartensubstratbasis plus Drainschicht zu überdecken. fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die statischen Voraussetzungen sind entsprechend zu gewährleisten. Sämtliche Dachbegrünungsmaßnahmen sind auf Grundlage des aktuellen Regelwerkes der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V zur Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen durchzuführen.

4.10 Baugestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtbildes werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW gestalterische Festsetzungen getroffen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel ist es ein an die Umgebung angelehntes Erscheinungsbild zu

entwickeln bzw. zu erhalten. Der Gestaltungsrahmen orientiert sich an orts- und regionaltypische Gestaltungsmerkmale. Zur Wahrung eines homogenen Gesamtbildes sollen die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien, Dachform, Dachmaterialien, Dachaufbauten, Dachüberstände, Untergeordnete Bauteile, Vorgärten und Einfriedungen beitragen. Für die individuelle Gestaltung von Baukörpern und privaten Freiräumen verbleibt hierbei ein breiter Gestaltungsspielraum.

- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfassen die Regelung der Dachform (s. Festsetzungstabelle Planzeichnung) und Dacheindeckungsmaterial.
- die Dachneigung (s. Festsetzungstabelle)
- Die Festsetzung der Firstrichtung der Hauptbaukörper parallel zur Straßenverkehrsfläche für den Bereich Oestricher Straße (s. Planzeichnung)
- die Breite einzelner Dachgauben und Dacheinschnitte
- die Regelung der Höhendifferenz zwischen einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes und dem First sowie der Abstand einer Dachgaube/ Dacheinschnitt zur nächstgelegenen Giebelwand um ein einheitliches und homogenes Fassadenbild zu erlangen.
- Dachgauben/-einschnitte, die sich auf demselben Gebäude befinden sind in einer Ebene anzuordnen. Auf Dächern unter 35° Dachneigung sind Dachgauben/-einschnitte unzulässig.
- die Regelung der traufseitigen Dachüberstände auf max. 1,00m einschließlich Dachrinne bzw. 0,50m am Ortgang
- untergeordnete Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser, Erker) sind bis zu einer Breite von max. 5,00m zulässig. Die Summe der Breiten untergeordneter Bauteile darf einschließlich Dachaufbauten 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten
- einschränkende Festsetzungen zu Fassadenmaterialien.
- die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten und die Reglementierung von Maß und Ausführung von Einfriedungen für ein harmonisches offenes Straßenbild und um eine optische Beeinträchtigung des Straßenraumes und Freiraumes zu vermeiden
- die Eingrünung von Abfallbehältern außerhalb von Gebäuden in dem vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Krefelder Straße und der Anton-Heinen-Straße im Westen, der Oestricher Straße im Süden sowie der Straße „Im Weinschesch“ im Osten erschlossen. Ebenso dienen die im Plangebiet befindlichen Straßen Meerstraße, Leo-Heinrichs-Weg, Karl-Platz-Straße, Oestricher Maar, Dr.-Jakob-Herle-Straße sowie der Ahornweg zur Erschließung des Plangebietes.

Das Plangebiet ist durch den Linienverkehr und die bestehende Bushaltestelle in der Brückstraße an den ÖPNV angebunden.

Der Zentralbushof und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Gleiches gilt für die Entwässerung.

7. Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind

Für das Flurstück Nr. 888 der Flur 7, Gemarkung Erkelenz, wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt zugunsten der NEW Netz GmbH.. Innerhalb des genannten Flurstückes, das mit einer Garage überbaut ist, sind zwei Lehrrohre

sowie ein 20-kV- Kabel verlegt.

8. Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden keine nachteiligen Umwelteinwirkungen ausgelöst. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem Gesetz über die Umweltprüfung (UVP) keine Vorhaben oder Anlagen zulässig die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVP bedürfen. Die Kriterien zur Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch die Unterschreitung der in der Anlage 1 zum UVP Nr. 18 angegebenen Schwellen- und Prüfwerte nicht erfüllt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der vorliegenden Bauleitplanung ist nach Prüfung der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gemäß §2a BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Er fasst alle umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen, sowie ggf. geplante Kompensations- und Minderungsmaßnahmen zusammen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Detaillierungsgrad eines Umweltberichtes richtet sich nach der Schwere der zu erwartenden Eingriffe. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Demnach sind durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes wurde im Vorfeld geprüft. Derzeit sind keine immissionsrechtlichen Probleme die durch Verkehrs- oder gewerblich bedingten Lärm hervorgerufen werden und auf das Gebiet einwirken bekannt. Ebenso sind bei innerhalb des Plangebietes vorschriftsmäßig betriebenen Anlagen keine Lärmbelästigungen, die über das der Nutzungstypik entsprechend zulässige Maß hinausgehen, zu erwarten. Grundsätzlich haben innerhalb und außerhalb des Gebietes betriebenen technischen Anlagen und Betriebe die zulässigen Grenzwerte einzuhalten. Die angrenzenden Gebietstypen sind dabei mit in der Bewertung einzubeziehen. Im festgesetzten Mischgebiet, angrenzend an die Krefelder Straße, wird eine kleinere Kfz-Werkstatt auf den Flurstücken Nr. 281 und 282 betrieben. Die vorhandene Nutzung im Plangebiet verursacht für das bestehende Umfeld keine Emissionen die eine weitergehende Betrachtung im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes bedürfen. Das Gebiet ist in einem für die Gebietstypik zu erwartendem Umfang im Bereich Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die vorhandenen und zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes rufen Quell- und Zielverkehre in einem für das städtebauliche Umfeld hinnehmbaren Umfang hervor. Durch die Realisierung der Planungsziele ist nicht von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Das Plangebiet ist bis auf wenige Baulücke vollständig realisiert.

Schutz von Natur und Landschaft

Für die Überplanung von Flächen in denen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, besteht gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) finden die §§ 18 – 20 BNatSchG keine Anwendung, da durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ keine gegenüber dem Vorläuferplan weitergehenden Eingriffe vorbereitet werden.

Öffentliche Grünflächen

Angrenzend an die Wendeanlage Ahornweg befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Einzelbäumen. Gemäß § 9 Abs.1 Nr 15 BauGB wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind aufgrund ihres geringen Flächenanteils und der Art der darauf vorhandenen Vegetation weder für das Gebiet noch für angrenzende Quartiere von nennenswerter ökologischer Bedeutung

Artenschutz

Prüfung der Artenschutzbelange (ASP)

Für das Plangebiet sind Planrechte vorhanden. Bis auf wenige Grundstücke sind alle Flächen überplant. Zusammenhängende unversiegelte Freiflächen, ein hochwertiger Vegetationsbestand, ein mehrjähriger Gebäudeleerstand oder abgängige Gebäude und unbebaute Grundstücke mit einem Bestand an Pioniergehölzen oder eine Ruderalvegetation sind nicht vorhanden. Mit der Planung und den dadurch ermöglichten Baumaßnahmen werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt. Nach Inaugenscheinnahme des Plangebietes liegen keine Kenntnisse oder Anhaltspunkte vor, dass bei Verwirklichung des Bauleitplanung einer der in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbotstatbestände – Beschädigung oder Tötung besonders geschützter Arten, erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten während bestimmter Zeiten, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten – vorliegt. Von einer weiteren fachlich qualifizierten Ermittlungen wird daher abgesehen. Nach Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung (Untere Naturschutzbehörde) des Kreises Heinsberg vom 29.01.2018 ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten für das Plangebiet nicht bekannt. Die zuständigen sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren zu diesem Tatbestand gehört. Falls notwendig werden die Festsetzungen entsprechend der eingehenden Stellungnahme ergänzt.

Grundwassersituation, Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiet

Der Grundwassergleichenplan des Erftverbandes gibt für den Planbereich eine Höhe des Grundwassers von 63-64 GW Gleichen m NHN an.

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

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

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

Durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ verläuft von Nordwest nach Südost eine bewegungsaktive tektonische Störungszone (Wegberger Sprung)

Gemäß § 110 Abs. 6 BbergG der RWE Power, Abteilung Bergschäden, sind Bauleitplanungen und Neubauvorhaben (Schreiben RWE Power vom 18.08.2015) in diesem Bereich zu

melden. Im Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ wird die RWE Power beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Das Anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet. Auf den Grundstücken kann die Funktionalität einer Verrieselung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse, die aus den angrenzenden Baugebieten bekannt sind, nicht gewährleistet werden. Die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer gem. § 51 a LWG ist nicht möglich. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang. Auf die Verpflichtung n. § 51 a LWG wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der am 05.12.2015 außer Kraft getretenen ordnungsbehördlichen Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIA, auf die geplanten Wasserschutzgebiete wird hingewiesen

Die besondere Schutzwürdigkeit des Grundwasserleiters schließt die punktuelle Versickerung von belastetem Niederschlagswasser (z.B. Straßen, Gewerbe, Landwirtschaft) grundsätzlich aus.

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung und Landesbodenschutzgesetz sind zu beachten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Die Böden sind vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen, bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten.

Durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ wird der Boden gegenüber den Vorläuferplänen nicht weitergehend negativ beeinflusst. Das Plangebiet umfasst überplante und versiegelte Flächen für welche es bereits Planrechte gibt. Eine Überbauung noch unbebauter Flächen (z.B. durch Nebenanlagen) wäre nach den alten Planrechten aus den Jahren (1961-1989) teilweise zulässig. Die Anrechnung der Nebenanlagen auf die Grundflächenzahl fand bei dem Durchführungsplan und seinen im Plangebiet rechtskräftigen Änderungen, keine Anwendung. Daraus ergibt sich eine mögliche höhere Versiegelung als durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“. Hier greift die BauNVO 1990 und somit das Anrechnen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Grundflächenzahl. Der Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ greift den Bestand auf und legt die Grenzen der Grundflächenzahl daran orientiert fest. Eine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO erfolgt lediglich für das WA6.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Nach Auskunft des Amtes für Bauen und Wohnen der Kreisverwaltung Heinsberg (Stellungnahme vom 15.03.2016) befand sich auf dem Grundstück Krefelder Straße 27 eine Tankstelle. Im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, ob ein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Kampfmittelfunde

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) teilt in der Stellungnahme vom 04.03.2016 mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939- 1945 und anderen historischen Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet liefern. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung). Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel, sofern diese nicht vollständig innerhalb der

geräumten Fläche liegt, empfohlen (s. Anlage Karte zur Stellungnahme vom 14.03.2016 der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD). Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem KBD gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Dazu ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des KBD zu beachten.

Weitere Informationen sind auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html zu finden.

Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:
www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

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

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler existieren nicht im Plangebiet. Im näheren Umkreis befinden sich jedoch geschützte Baudenkmäler (Oestricher Straße 16, Karlskapelle Oestricher Straße). Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wurde nicht auf Bodendenkmäler hin untersucht. Das zu Tage treten von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. Gemäß § 15 und § 16 DSchGNW ist die Stadt Erkelenz, als Untere Denkmalbehörde, beim Auftreten eventueller Funde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

9. Kennzeichnung von Flächen

Zum derzeitigen Verfahrensstand liegen keine Erfordernisse für eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan vor.

10. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu Werbeanlagen, Bodendenkmälern, Grundwasser, Niederschlagswasser, Kampfmittel, Immissionsschutz und dem Nachbarrecht aufgenommen.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind bodenordnende Maßnahmen und andere Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

12. Städtebauliche Kenndaten

Art der Nutzung	m ²	%
Reine Wohngebiete (WR)	60.875	37
Allgemeine Wohngebiete (WA)	80.112	48
Verkehrsflächen	22.972	13
Verkehrsfl. mit bes. Zweckbestimmung (Fußweg)	403	1
Öffentliche Grünfläche	1.059	1
Gesamt	165.421	100

13. Kosten

Durch die Planung werden der Stadt Erkelenz keine Kosten verursacht.

14. Anlage

- Anlage 1 Protokoll einer Artenschutzprüfung
- Anlage 2 Bestehendes Planrecht
- Anlage 3 Karte zur Stellungnahme vom 14.03.2016 der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD)

Erkelenz im Juni 2018

Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ Erkelenz-Mitte

Begründung

**Teil 2:
Umweltbericht**



Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner

Landschafts- und Gartenarchitekten BDLA

Siemensring 106, 47877 Willich

Tel. 02154 / 4888-60 · Fax 02154 / 4888-70

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 1.2 Angaben zum Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben
- 1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt sind

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 2.1.3 Schutzgut Boden
 - 2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.1.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 2.1.8 Schutzgüter-Wechselwirkungen
- 2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 2.2.3 Schutzgut Boden
 - 2.2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.2.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Nullvariante

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
- 3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind
- 3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
- 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anhang

Literatur

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. IIIA1 „Oestrich“ und seine Änderungen sollen entsprechend der Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB bauplanungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ abgelöst werden und damit eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Wohngebietes gemäß den heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen erfolgen.

Hierbei soll der Bestand berücksichtigt und die Wohnfunktion gestärkt werden.

Der Bebauungsplan dient dem Schutz und Erhalt der historischen Baustruktur, sichert den Freiflächenanteil durch ein bedarfsgerechtes Maß der baulichen Nutzung und trifft baugestalterische Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege des Stadtbildes. Es werden Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, der Geschossigkeit, Bauweisen, Baulinien, Gebäudehöhen, Zahl der Wohneinheiten / Gebäude, Fassadenmaterialien getroffen. Art und Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der überwiegenden bestehenden Nutzungen angepasst.

Mit den unterschiedlichen Allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA5) kann eine am Bestand orientierte Differenzierung erfolgen. Die GRZ wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1- WA5 mit 0,4 und für das WA6 mit 0,6 festgesetzt.

Im WA1 werden Festsetzungen zur Sicherung des Bestandes bei gleichzeitiger Entwicklungspotential für den Bereich der historischen, kleinteiligen Straßenrandbebauung an der Oestricher Straße / Meerstraße getroffen.

Die vorhandenen Straßen, die das Plangebiet vollständig erschließen, werden als Verkehrsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

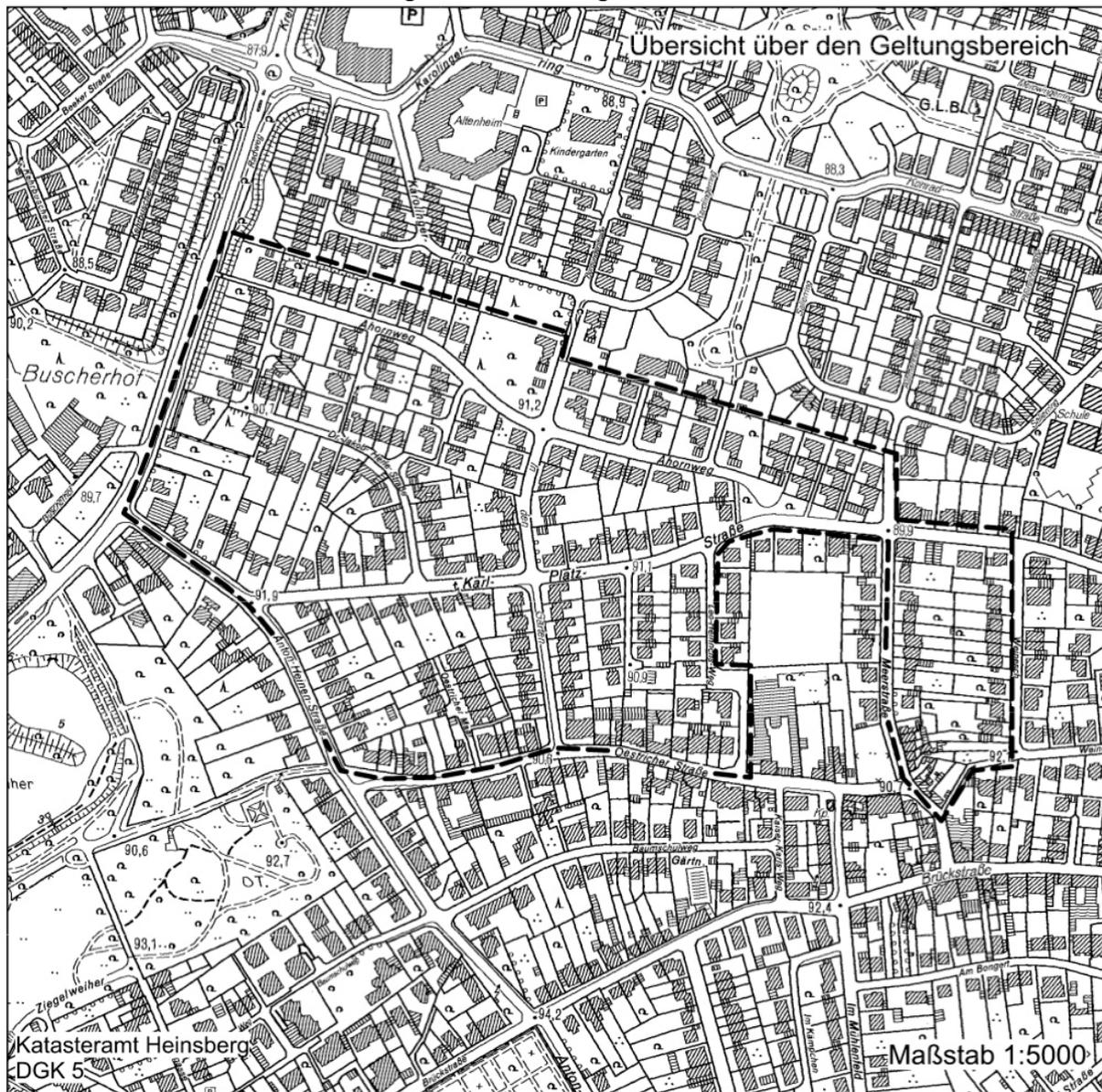
An der Karl-Platz-Straße / Ahornweg wird eine Rasenfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB). Die dort vorhandenen Bäume und die Linden im Verkehrsgrün entlang der Krefelder Straße werden gemäß § 9 Abs. 25b zum Erhalt festgesetzt.

1.2 Angaben zum Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IIIA1 „Oestrich“ aus dem Jahr 1961 und seiner 1. bis 7. Änderung, sowie seiner 9. bis 11. Änderung. Mit der 8. Änderung (1986) wurde der Bebauungsplan Nr. IIIA1 im Bereich Karl-Platz Straße teilaufgehoben. Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Stadtzentrums von Erkelenz und leitete in seiner Ursprungsfassung die nordöstliche Stadterweiterung der 60er und 70er Jahre im Bereich der historischen Straßenrandbebauung zum nordöstlich gelegenen Ortsteil Oestrich ein. Das Plangebiet umfasst das Gebiet zwischen der Krefelder Straße / Anton-Heinen-Straße, den Straßen Weinesch und Meerstraße sowie dem Ahornweg und der Oestricher Straße. Es hat eine Größe von ca. 16 ha.

Das Plangebiet ist geprägt von Wohnnutzung, die in den 60er und 70er Jahren entwickelt wurde. Nur auf dem Flurstück 281 (Ecke Krefelder Straße / Anton-Heinen Straße) befindet sich eine KFZ- Reparaturwerkstatt. Vereinzelt finden sich Büros und eine Arztpraxis in den Gebäuden. Die überwiegend ein bis zweigeschossigen Wohngebäude sind in offener und geschlossener Bauweise errichtet. Teilweise ist noch eine historische Straßenrandbebauung vorhanden (Oestricher Straße / Meerstraße). Für das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ setzt der bisherige Bebauungsplan Nr. IIIA1 „Oestrich“ mit seinen Änderungen Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) mit ein- und zweige-

schossiger Bebauung fest. Er ist inklusive seinen Änderungen hinsichtlich der Verkehrsflächen und der Bebauung als vollständig realisiert anzusehen.



Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“,
Erkelenz-Mitte

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt sind

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Umweltbelange, auf die die Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, diese sind insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB aufgeführt.

Die für die den jeweiligen Umweltbelang anzuwendenden wesentlichen Rechtsnormen und Rechtsvorschriften die in Fachgesetzen, Verordnungen und Fachplänen festgelegt sind, werden nachfolgend mit den jeweils festgelegten Zielen des Umweltschutzes aufgeführt.

Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Verordnungen:

Quelle	Zielaussage
<p>Fachgesetze Landschaftsplanung</p> <p>§ 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)</p>	<p>Zweck dieses Gesetzes ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf Natur und Umwelt so früh wie möglich berücksichtigt werden.</p>
<p>§ 1 Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz von Nordrhein - Westfalen</p>	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p>
<p>§ 4 u. § 6 Landschaftsgesetz von Nordrhein – Westfalen</p>	<p>In § 4 wird beschrieben was Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind. In § 6 wird die Verfahrensweise bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes beschrieben.</p>
<p>§ 1 a Abs. 3 (Auszug) Baugesetzbuch (I. V. m. § 21 Bundesnaturschutzgesetz)</p>	<p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p>
<p>§ 9 Landesforstgesetz NRW (Zu § 8 Bundeswaldgesetz)</p>	<p>Die Träger öffentlicher Vorhaben haben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können die Funktionen des Waldes angemessen zu berücksichtigen, die Forstbehörden bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören, soweit nicht nach diesem Gesetz oder sonstigen Vorschriften eine andere Form der Beteiligung vorgeschrieben ist</p>
<p>Fauna – Flora – Habitat –Richtlinie (FFH-RL)</p>	<p>Die FFH-RL sieht vor, dass ein System von FFH- und EU- Vogelschutzgebieten (NATURA 2000) nach ein-</p>

	<p>heitlichen EU Kriterien zu entwickeln und zu schützen ist. Die in Frage kommenden Gebiete werden von den Ländern gemeldet. Für die einzelnen Gebiete werden jeweils Erhaltungsziele formuliert. Für Pläne und Projekte, die zu einer Beeinträchtigung in FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten führen können, ist die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung vorgesehen.</p>
<p>Fachgesetze Boden einschl. Kultur- und Sachgüter</p> <p>§1 Bundes-Bodenschutzgesetz</p> <p>§1 Landesbodenschutzgesetz NW</p>	<p>Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des BBodSchG im besonderen Maße erfüllen sind besonders zu schützen. Nach Maßgabe des BBodSchG und LBodSchG sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktion zu treffen.</p>
<p>§ 2 Abs. 4 Landschaftsgesetz von Nordrhein – Westfalen</p>	<p>Die natürlichen Bodenfunktionen und die Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 - BBodSchG) sind zu erhalten.</p>
<p>Fachgesetze Schutzgut Wasser</p> <p>§ 1 a Wasserhaushaltsgesetz</p>	<p>Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.</p>
<p>§ 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz NRW</p>	<p>Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an</p>

	die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
Fachgesetze Schutzgut Klima § 2 Abs. 8 Landschaftsgesetz von Nordrhein – Westfalen	Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern.
Fachgesetze Schutzgut Luft § 1 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen zur Durchführung des BISchG	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
TA Luft	Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
Fachgesetze Schutzgut Mensch § 1 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz und Verordnungen zur Durchführung des BISchG	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
TA Lärm	Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Laut BNatSchG drückt sich das Landschaftsbild in der „Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft“ aus. Dies gilt es nachhaltig zu sichern als Lebensgrundlage des Menschen und für seine Erholung.
Fachgesetze Schutzgut Kulturgüter und Denkmalpflege Denkmalschutzgesetz Nordrhein – Westfalen (DSchG NW)	Zweck dieses Gesetzes ist der Erhalt und die Sicherung von Denkmälern und Bodendenkmälern für die ein öffentliches Interesse besteht.

Die auf vorgenannten Gesetzen bzw. Verordnungen basierenden Vorgaben und Umweltschutzziele werden je nach Planungsrelevanz zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Die Ziele der Fachgesetze stellen einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art dar, die Zielvorgaben der Fachpläne geben über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vor.

Unmittelbar für das eigentliche Plangebiet relevante Ziele und Vorgaben von Fachplänen sind enthalten im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (September 2001), im Landschaftsplan Erkelenzer Börde I/1 Kreis Heinsberg und in der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD (2006).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Stadtzentrums von Erkelenz und ist geprägt durch eine ruhige Wohnlage in Zentrumsnähe. Das Wohngebiet weist sowohl aufgelockerte als auch geschlossene Bebauung auf. Die Nutzung der Gebäude erfolgt hauptsächlich wohnbaulich. Die an der Krefelder Straße gelegene KFZ - Werkstatt bildet eine Ausnahme.

Der bestehende Bebauungsplan setzt überwiegend eine GRZ von 0,4 fest. Lediglich im Bereich der Gartenhofhäuser am Ahornweg ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Freiflächen im Wohngebiet sind geprägt durch Gärten in unterschiedlicher Größe mit Rasen, Ziergehölzen und Bäumen auf den größeren Grundstücken.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden (Linienverkehr, Bushaltestelle Brückenstraße). Bahnhof und Zentralbusbahnhof sind fußläufig erreichbar.

Lärmbelastungen durch den Quell- und Zielverkehr auf den erschließenden Straßen - Krefelder Straße, Anton-Heinen-Straße, Oestricher Straße und der Straße im Weinesch, als auch auf im Plangebiet befindlicher Straßen - Meerstraße, Leo-Heinrichs-Weg, Karl-Platz-Straße, Oestricher Maar, Dr. Jacob-Herle-Straße und Ahornweg sind im gebietstypischen Maße vorhanden. Da das Plangebiet hinsichtlich der Verkehrsflächen und der Bebauung als vollständig realisiert anzusehen ist, erfolgt keine Zunahme von Lärm und Verkehr mit dem Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ im Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan.

Mit dem Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ werden für das Plangebiet Reine und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete sind die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 WA Tag 55dB(A), WA Nacht 45dB(A) sowie für die Reinen Wohngebiete WR Tag 50dB(A), WR Nacht 40 dB(A) und die Richtwerte der TA Lärm und die entsprechende Bundesimmissionsschutz Verordnung (BISchV) einzuhalten. Aus den bestehenden Nutzungen ist keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten, bzw. es ist der schutzbedürftige Gebietstyp Wohnnutzung zu berücksichtigen. Weiterhin werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Für die KFZ- Werkstatt an der Krefelder Straße wird eine Fremdkörperfestsetzung getroffen. Mit einer Nutzungsänderung oder Betriebsaufga-

be erlöscht die Zulässigkeit. Auch hier ist keine Veränderung im Verhältnis zum Bestand zu erwarten.

Öffentlich zu nutzende freizeitorientierte Einrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sie waren auch nicht in dem bestehenden Bebauungsplan vorgesehen. Eine Beeinträchtigung von Freizeit und Erholung ist nicht zu erwarten.

Private Freizeitnutzungen sind über die Gartenflächen im Plangebiet möglich, die durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ nicht verändert werden. Der Freiflächenanteil wird durch die GRZ gesichert. Somit ist keine Verschlechterung zu erwarten.

Nach DIN 4149 liegt Erkelenz-Mitte in der Erdbebenzone 2, geologische Untergrundklasse T.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Buchenwald.

Der reale Grünbestand im Plangebiet ist geprägt durch Gärten in unterschiedlicher Größenordnung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Die Gärten weisen Rasenflächen, Hecken und Ziergehölze auf. Auf den größeren Grundstücken wachsen auch größere Bäume. Am Ende des Ahornweges / Karl-Platz Straße befindet sich eine öffentliche Rasenfläche mit großen Bäumen (Ahorn, Walnuss, Buchen). Entlang der Krefelder Straße stehen 4 Linden in einem Verkehrsgrünstreifen.

Damit ist das Plangebiet unter Berücksichtigung des realen Bestandes als Bereich mit geringer bis mittlerer landschaftsökologischer Empfindlichkeit zu charakterisieren. Der Freiflächenanteil in den Gärten ist durch die bestehende GRZ von 0,4 und 0,6 im bisherigen Bebauungsplan geregelt. Eine Überbauung noch unbebauter Flächen z.B. durch Nebenanlagen wäre nach altem Planungsrecht noch zulässig. Mit dem Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ werden Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Grundflächenzahl angerechnet. Hinzu kommt die zulässige Überschreitung der GRZ um 50% durch Nebenanlagen im neuen Bebauungsplan. Insgesamt ist von keiner zusätzlichen Versiegelung mittels Bebauung und Nebenanlagen durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ im Verhältnis zum bestehenden Planrecht auszugehen.

Für die Überplanung von Flächen in denen bereits Eingriffe vor der planerischen Entscheidung zulässig waren besteht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG finden die §§ 18 – 20 keine Anwendung.

Im WA5 sind Tiefgaragen zulässig. Zur Wahrung des Grünflächenanteils und dauerhaften Begrünung sind nicht überbaute Tiefgaragen mit mindestens 35 cm Erdschicht plus Drainschicht zu überdecken.

Tiere

In den Grünflächen im Plangebiet ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht bekannt. Größere Freiflächen mit einem ökologisch wertvollen Vegetationsbestand sind in den Gartenflächen nicht zu vermuten oder bekannt. Es sind keine Brutstätten und essentielle Nahrungshabitate für planungsrelevante Vogelarten im Plangebiet bekannt. Bei anderen Arten als den planungsrelevanten Arten handelt es sich um Irrgäste oder Allerweltsarten. Bei den nicht planungsrelevanten Arten sind Brutstätten im Plangebiet möglich.

Rodungen sind von daher nur in den Zeiten vom 1.10 bis 28.2 durchzuführen, andernfalls sind Untersuchungen zum Ausschluss von Vogelbruten vorzunehmen. Leerstehenden Gebäude oder abgängige Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei Abrissmaßnahmen oder Anbauten sind Fledermausquartiere durch vorherige Untersuchung auszuschließen. Insgesamt ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Erkelenzer Börde. Im Plangebiet liegen Parabraunerden aus Löß vor. Die Parabraunerden sind im gesamten Umfeld großflächig vertreten. Der schluffige Lößlehm Boden weist hohe Ertragszahlen, einen ausgeglichenen Luft- und Wasserhaushalt auf, hat eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht tiefer als 20m unter Flur.

Der ursprüngliche Boden hat allerdings durch die bisherige Nutzung und bestehende Bebauung eine starke anthropogene Überprägung erfahren. Im Plangebiet sind viele Flächen versiegelt und die übrigen Flächen werden als Gärten genutzt. Der noch unversiegelte Boden hat durch seine Nutzung (Garten) eine Ausprägung als Kulturboden mit hoher Nutzungsintensität erfahren, so dass hier nur noch eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden anzunehmen ist. Durch die Festlegung der GRZ von 0,4 und 0,6 wie im alten Planrecht ist keine über das bisherige Maß mögliche Versiegelung anzunehmen. (Bodenkarte NRW, Blatt L4902 Erkelenz).

Durch das Plangebiet verläuft von Nordwest nach Südost eine bewegungsaktive tektonische Störungszone (Wegberger Sprung).

Im Gelände wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ermittelt. Nach Auskunft des Amtes für Bauen und Wohnen der Kreisverwaltung Heinsberg (15.03.2016) befand sich auf dem Grundstück Krefelder Straße 27 eine Tankstelle. Weitere Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Hier wird eine Überprüfung auf Kampfmittel und gegebenenfalls eine Beseitigung empfohlen, sofern die Fläche nicht innerhalb der geräumten Fläche liegt.

Insgesamt ist keine Verschlechterung für das Schutzgut Boden durch die geplante Änderung zu erwarten. Die Belange des Bodenschutzes gemäß Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung und Landesbodenschutzgesetz sind zu beachten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der am 05.12.2015 außer Kraft getretenen ordnungsbehördlichen Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg - Uevikoven und Erkelenz – Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB. Auf die geplanten Wasserschutzgebiete wird hingewiesen. Damit einher geht eine erhöhte Sensibilität für das Schutzgut Wasser.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus Garzweiler II (Bereich durch den Braunkohletagebau bedingter Beeinflussung des Grundwassers). Mit einem Wiederanstieg des Grundwassers nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen muss gerechnet werden. Der Grundwassergleichenplan des Erftverbandes gibt für den Planbereich eine Höhe des Grundwassers von 63-64m NHN an.

Das Plangebiet weist ein ergiebiges Grundwasservorkommen und Gesteinsbereiche mit guter Filterwirkung auf. Das Vorkommen der Lößböden erschwert das Eindringen von Verschmutzungen und die Filterwirkung ist oberflächennah erhöht. Der Grundwasserleiter der Locker- und Festgesteine mit Porengefüge (Sand, Kies) ermöglicht das Eindringen der Verschmutzung, breitet sich aber langsam aus und das Grundwasser unterliegt weitgehend der Selbstreinigung. Der Grenzflurabstand ist hoch, so dass die GesamtfILTERwirkung des Bodens als mittel einzustufen ist.

Das Schmutz- und das Niederschlagswasser im Plangebiet wird über das vorhandene Kanalnetz der Stadt Erkelenz im Mischwassersystem abgeführt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Bodenverhältnisse (schluffiger Lehm) nicht möglich. Die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer kann auch nicht erfolgen. Da der Versiegelungsanteil im Plangebiet im Verhältnis zum Bestand nicht erhöht wird, ist keine Verschlechterung für das Schutzgut Wasser durch die geplante Änderung zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Der Planungsraum liegt im Übergangsbereich vom kontinental geprägten zum atlantischen Klima mit deutlichen atlantischen Kennzeichen.

Das Plangebiet in Erkelenz Mitte mit der Struktur eines Wohngebietes mit Hausgärten ist als Klimatop lockerer Stadtbebauung mit schwach warmer Fläche mit mäßiger Abkühlungsleistung zu charakterisieren. Die Gärten sind als lokalklimatisch ausgleichend wirksame Grünflächen zu werten.

Da der Versiegelungsanteil im Plangebiet im Verhältnis zum Bestand nicht erhöht wird, ist keine Verschlechterung für das Schutzgut Klima / Luft durch die geplante Änderung zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Landschaftsschutz

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Erkelenzer Börde I/1 Kreis Heinsberg. Es sind keine Schutzgebiete, keine § 62 Biotop- und FFH-Gebiete ausgewiesen.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten liegt nicht vor.

Stadtbild

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Stadtzentrums von Erkelenz. Die überwiegend ein bis zweigeschossigen Wohngebäude sind in offener und geschlossener Bauweise errichtet. Teilweise ist noch eine historische Straßenrandbebauung vorhanden (Oestricher Straße / Meerstraße). Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind Gartenflächen.

Zur Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtbildes werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die sich an den orts- und regionaltypischen Gestaltungsmerkmalen orientieren und das vorhandene Erscheinungsbild erhalten und entwickeln sollen.

Es werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die vorhandene und geplante Baustrukturen zu einer zeitgemäßen Gebäudegestaltung zusammenführen, die der Stadtbildpflege dienen. Die Festlegungen betreffen Traufhöhe, Dachform /-aufbauten, Dachüberständen, Baumaterialien zur Fassadengestaltung, Festlegung von Hauptfirstrichtung der Straßenbebauung, Baulinien und Baugrenzen.

Somit kann mit dem Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ das Stadtbild erhalten werden und es erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Aus dem Plangebiet sind bisher keine Befunde und Funde oder sonstige Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Allerdings ist ohne systematische Untersuchungen die Existenz von Bodendenkmälern nicht auszuschließen.

2.1.8 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden bei der Beurteilung der jeweiligen Schutzgüter miterfasst. Zu beachtende und voraussichtlich darüber hinausgehende beeinträchtigende Wirkungen sind nicht ersichtlich und zu vermuten.

2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.2.1 Schutzgut Mensch

Für das Allgemeine Wohngebiet sind die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 WA Tag 55dB(A), WA Nacht 45dB(A) und die Richtwerte der TA Lärm und die entsprechende Bundesimmissionsschutz Verordnung (BISchV) einzuhalten. Auf Grund der Lage von Erkelenz-Mitte in der Erdbebenzone 2, geologische Untergrundklasse T, sind die Vorgaben DIN 4149 zu beachten.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur dauerhaften Begrünung sind nicht überbaute Tiefgaragen mit mindestens 35 cm Erds substrat plus Drainschicht zu überdecken.

An der Karl-Platz-Straße / Ahornweg wird eine ca. 100 qm große Rasenfläche mit Bäumen als öffentliche Grünfläche festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB). Die dort vorhandenen 5 Bäume (2 Ahorn, 1 Walnuß, 2 Buchen) werden gemäß § 9 Abs. 25b zum Erhalt festgesetzt.

Die 4 Linden entlang der Krefelder Straße werden in einem Verkehrsgrünstreifen zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 25b).

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird der Baumbestand langfristig gesichert.

Rodungen sind nur in den Zeiten vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen, andernfalls sind Untersuchungen zum Ausschluss von Vogelbruten vorzunehmen. Bei Abrissmaßnahmen oder Anbauten sind Fledermausquartiere durch vorherige Untersuchung auszuschließen.

2.2.3 Schutzgut Boden

Zur Verringerung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens sind Baustellenflächen auf ein Minimum zu beschränken. Die Bodenverdichtungen in eventuellen Baustellenbereichen sind auf ein Minimum zu beschränken und nach Beendigung der Bauarbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen wiederherzustellen. Bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten.

Für außerhalb der kampfmittelgeräumten Flächen wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Da keine Verschlechterung für das Maß der Versiegelung und damit der Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ im Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan zu erwarten ist,

werden keine Maßnahmen festgesetzt. Das Plangebiet liegt innerhalb der am 05.12.2015 außer Kraft getretenen ordnungsbehördlichen Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg - Uevekoven und Erkelenz – Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB. Auf die geplanten Wasserschutzgebiete wird hingewiesen.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Keine Maßnahmen erforderlich.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Keine Maßnahmen erforderlich.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW, die den Umgang mit „Zufallsfunden“ regeln, sind zu beachten.

2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Nullvariante

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IIIA1 „Oestrich“ aus dem Jahr 1961 und seiner 1. bis 7. Änderung, sowie seiner 9. bis 11. Änderung.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ bleiben die bestehenden Festsetzungen in Kraft.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden keine technischen Verfahren herangezogen.

3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten sind

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Überwachungsmaßnahmen gem. § 4c BauGB im Geltungsbereich des B-Planes ergeben sich derzeit nicht.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Stadtzentrums von Erkelenz. Der ursprüngliche Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ leitete die nordöstliche Stadterweiterung der 60er und 70er Jahre im Bereich der historischen Straßenrandbebauung zum nordöstlich gelegenen Ortsteil Oestrich ein. Das Plangebiet umfasst das Gebiet zwischen der Krefelder Straße / Anton-Heinen-Straße, den Straßen Weinesch und Meerstraße sowie dem Ahornweg und der Oestricher Straße. Es hat eine Größe von ca. 16 ha.

Die überwiegend ein bis zweigeschossigen Wohngebäude sind in offener und geschlossener Bauweise errichtet. Teilweise ist noch eine historische Straßenrandbe-

bauung vorhanden (Oestricher Straße / Meerstraße). Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind Gartenflächen.

Der Bebauungsplan Nr. IIIA1 „Oestrich“ und seine Änderungen sollen entsprechend der Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB bauplanungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ abgelöst werden und damit eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Wohngebietes gemäß den heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen erfolgen. Hierzu werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die sich an den orts- und regionaltypischen Gestaltungsmerkmalen orientieren und das vorhandene Erscheinungsbild erhalten und entwickeln sollen.

Die Festlegungen betreffen Art und Maß der baulichen Nutzung, Baulinien und Baugrenzen, sowie baugestalterische Festsetzungen zu Traufhöhe, Dachform, /-aufbauten, Dachüberständen, Baumaterialien zur Fassadengestaltung, Festlegung von Hauptfirsrichtung der Straßenbebauung, Werbeanlagen. Hiermit kann der städtebauliche Charakter erhalten werden und es erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Da das Plangebiet hinsichtlich der Verkehrsflächen und der Bebauung als vollständig realisiert anzusehen ist, erfolgt keine Zunahme von Lärm und Verkehr mit dem Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ im Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan.

Für die geplanten schutzbedürftigen Gebietstypen Wohnnutzung (Reine und Allgemeine Wohngebiet) sind die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm und die entsprechende Bundesimmissionsschutz Verordnung (BISchV) einzuhalten. Weiterhin werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Für die KFZ- Werkstatt an der Krefelder Straße wird eine Fremdkörperfestsetzung getroffen. Mit einer Nutzungsänderung oder Betriebsaufgabe erlöscht die Zulässigkeit. Auch hier ist keine Veränderung im Verhältnis zum Bestand zu erwarten.

Der reale Grünbestand im Plangebiet ist geprägt durch Gärten in unterschiedlicher Größenordnung. Die Gärten weisen Rasenflächen, Hecken, Ziergehölze und Bäume auf. Am Ende des Ahornweges / Karl-Platz Straße befindet sich eine öffentliche Rasenfläche mit großen Bäumen (Ahorn, Walnuss, Buchen), die als öffentliche Grünfläche festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) wird. Die dort vorhandenen 5 Bäume (2 Ahorn, 1 Walnuss, 2 Buchen) werden gemäß § 9 Abs. 25b festgesetzt. Entlang der Krefelder Straße stehen 4 Linden in einem Verkehrsgrünstreifen, die ebenfalls gemäß § 9 Abs. 25b festgesetzt werden. Damit ist keine Verschlechterung für Anteil und Qualität der Grünflächen durch die geplante Änderung zu erwarten. Im WA5 sind Tiefgaragen zulässig. Zur Wahrung des Grünflächenanteils und dauerhaften Begrünung sind nicht überbaute Tiefgaragen mit mindestens 35 cm Erdschicht plus Drainschicht zu überdecken.

Für die Überplanung von Flächen in denen bereits Eingriffe vor der planerischen Entscheidung zulässig waren besteht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG finden die §§ 18 – 20 keine Anwendung.

In den Grünflächen im Plangebiet wurden keine Hinweise auf genutzte Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden. Ganz allgemein sind Rodungen nur in den Zeiten vom 1.10 bis 28.2 durchzuführen, andernfalls sind Untersuchungen zum Ausschluss von Vogelbruten vorzunehmen. Bei Abrissmaßnahmen oder Anbauten sind Fledermausquartiere durch vorherige Untersuchung auszuschließen.

Durch die Festlegung der GRZ von 0,4 und 0,6 wie im alten Planrecht ist keine über das bisherige Maß mögliche Versiegelung anzunehmen, so dass keine Verschlechterung für das Schutzgut Boden durch die geplante Änderung zu erwarten ist.

Im Gelände wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ermittelt. Nach Auskunft des Amtes für Bauen und Wohnen der Kreisverwaltung Heinsberg (15.03.2016) befand sich auf dem Grundstück Krefelder Straße 27 eine Tankstelle.

Weitere Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegen Hinweise auf Kampfhandlungen im Plangebiet vor. Für außerhalb der kampfmittelgeräumten Flächen wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen.

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Schmutz- und das Niederschlagswasser im Plangebiet wird über das vorhandene Kanalnetz der Stadt Erkelenz im Mischwassersystem abgeführt. Da keine Verschlechterung für das Maß der Versiegelung und damit der Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ im Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan erfolgt, ist keine Verschlechterung für das Schutzgut Wasser durch die geplante Änderung zu erwarten. Das Plangebiet liegt innerhalb der am 05.12.2015 außer Kraft getretenen ordnungsbehördlichen Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg - Uevekoven und Erkelenz – Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB. Auf die geplanten Wasserschutzgebiete wird hingewiesen.

Ungleichmäßige Setzungen sind aufgrund der Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohletagebau nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet in Erkelenz Mitte mit der Struktur eines Wohngebietes mit Hausgärten ist als Klimatop lockerer Stadtbebauung mit schwach warmer Fläche mit mäßiger Abkühlungsleistung zu charakterisieren. Die Gärten sind als lokalklimatisch ausgleichend wirksame Grünflächen zu werten. Eine Verschlechterung für das Schutzgut Klima / Luft ist durch die geplante Änderung nicht zu erwarten.

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Erkelenzer Börde I/1 Kreis Heinsberg. Es sind keine Schutzgebiete, keine § 62 Biotope und FFH-Gebiete ausgewiesen, so dass hier auch keine Beeinträchtigungen erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Ebenso sind bisher keine Befunde und Funde oder sonstige Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Da ohne systematische Untersuchung die Existenz archäologischer Bodenkunden nicht auszuschließen ist, sind die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW, die den Umgang mit „Zufallsfunden“ regeln, sind zu beachten.

Durch den Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Literatur

Deutscher Planungsatlas Band I: NRW Lieferung 3, Vegetation (potentiell natürliche Vegetation, Akademie für Raumforschung

Stadt Erkelenz, Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht, September 2001

Karte der Grundwasserlandschaften NRW, Geologisches Landesamt NRW

Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in NRW, Geologisches Landesamt NRW

Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, NRW Karte zu DIN 4149, Geologischer Dienst NRW, Bearbeitungsstand 2006

Bodenkarte NRW 1: 50 000, Blatt L 4902 Erkelenz, Geologisches Landesamt NRW

Landschaftsplan I/1 Erkelenzer Börde, Kreis Heinsberg, 1983

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) Anlage 2 vom 01.02.2018