



Legende

	Geltungsbereich Bebauungsplan	350.834 m ²
	Wohnbauflächen	197.209 m ²
	Fläche für die Kindertagesstätte	4.696 m ²
	Verkehrsflächen	47.361 m ²
	Öffentliche Plätze	2.808 m ²
	Wegeflächen	8.061 m ²
	Ausgleichflächen	52.326 m ²
	Lärmschutzwall	12.124 m ²
	Flächen für die Versickerung	4.469 m ²
	Flächen für die Landwirtschaft	21.780 m ²

**Städtebaulicher Entwurf
zum Bebauungsplan Nr.02.3/2, „Oerather Mühlenfeld West“**

M 1:2000

Stand Dezember 2017

BfU Aachen GmbH

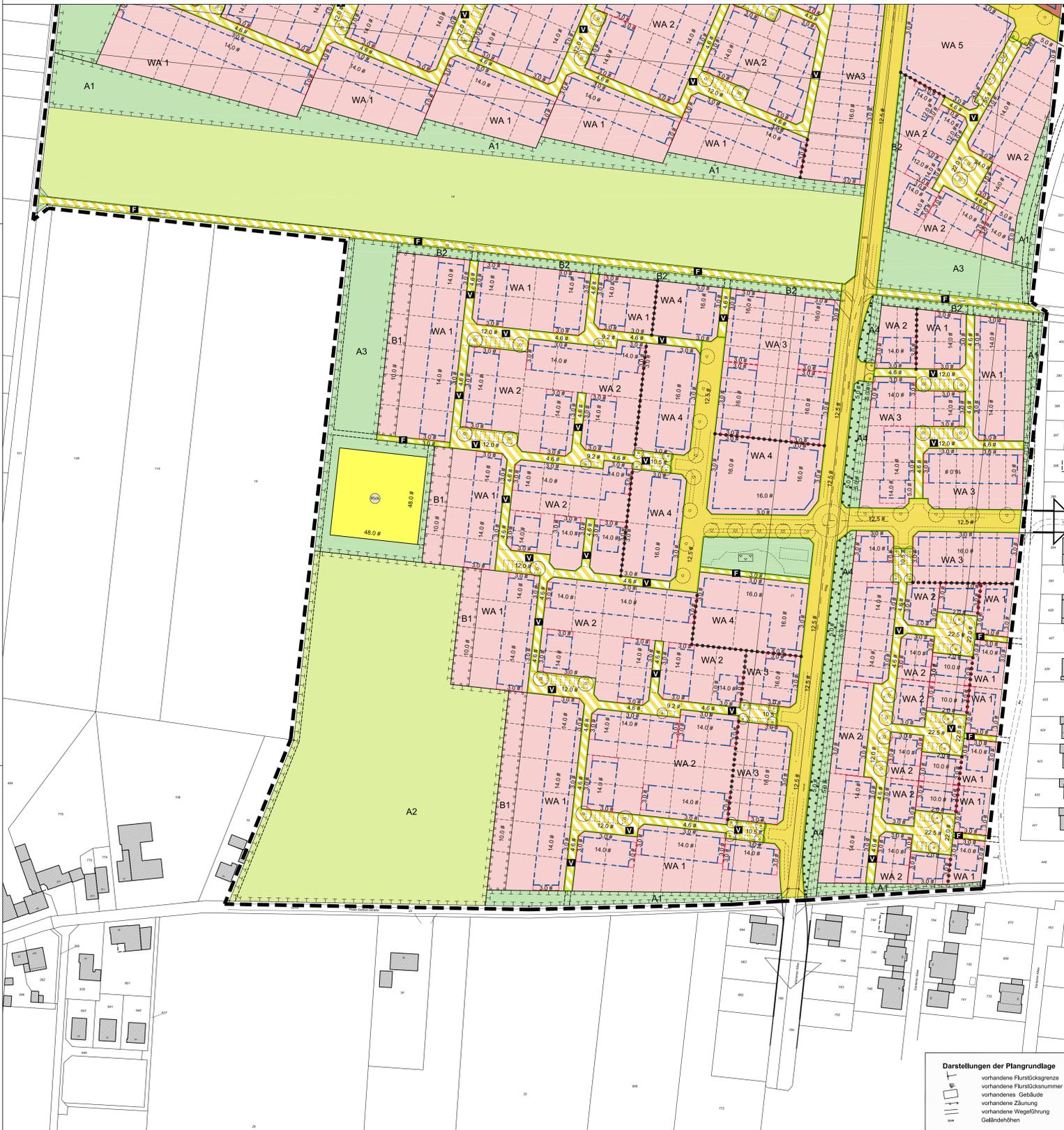
52066 Aachen, Viktoriaallee 46, Telefon: 0241 90 03 37-0, Telefax: 0241 90 03 37-18





Bebauungsplan Nr. 02.3/2, "Oerather Mühlenfeld West"

Blatt 1 Gemarkung Erkelenz, Flur 38



- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)** (gemäß §§ 4 LVm. 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den mit WA 1, 2, 3, 4 und 5 festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 Bau NVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
 - HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)
 - Bezugspunkt (BP)**

Bezugspunkt (BP) für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen, Hochpunkte, Firsthöhen, Traufhöhen und Erdgeschossfußbodenniveaus sind die an das Baugrundstück angrenzenden in der vertikalen Richtung festgesetzten Höhenpunkte der Verkehrsflächenausbauten über NNH. Die über NNH festgesetzten Höhen sind in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstückes durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Bei Eckbaugrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsflächenausbaue über NNH maßgebend.
 - Traufhöhe (TH)**

Als Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Traufhöhe des Dachfirsts. Für die mit WA 1, 2, 3, 4 und 5 festgesetzten Bereiche sind die Traufhöhen (TH) als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt (siehe Festsetzungstabelle).
 - Firsthöhe (FH)**

Als Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur obersten Dachkante, Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Für die mit WA 1, 2, 3, 4 und 5 festgesetzten Bereiche sind die Firsthöhen (FH) als Höchstmaß festgesetzt. (siehe Festsetzungstabelle).
 - Hochpunkt (HP)**

Für das zulässige Flachdach (FD) und für das zulässige Putzdach (PD) ist der höchste Punkt des Gebäudes der Hochpunkt (HP). Als HP gilt die Differenz der Höhe vom (BP) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hier von sind Kamine, Antennen und Dachausstöße.
 - Vollgeschosse**

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angedeutet werden. Neben den zulässigen Vollgeschossen ist auch ein weiteres Geschoss zulässig, wenn es nach landesrechtlichen Vorschriften kein Vollgeschoss ist. Dieses Geschoss ist entweder mit abseitig gleich geneigten Dächern oder im WA 2, 3, 4 und 5 zudem als Staffelgeschoss zulässig. Als Staffelgeschoss im Sinne dieser Festsetzung gelten Geschosse mit Flachdach (FD) oder Flach geneigtem Pulldach (PD) und abgerundetem Putzdach (PD), die zu allen Seiten, d.h. nicht geradzulaufend, einen Mindestabstand von der Fassade der Wand im darunter liegenden Geschoss von mind. 0,8m einhalten. Zur öffentlichen Verkehrsmittel müssen diese Geschosse einen Abstand von mind. 1,2m von der Fassade der Wand im darunter liegenden Geschoss einhalten.
 - Fußbodenniveaus Erdgeschoss** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

In den mit WA 1, 2 und 3 festgesetzten Bereichen darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Höhe von max. 0,50 m in Bezug auf den BP (s. Punkt 2.1.) überschritten werden. In den mit WA 4 und 5 festgesetzten Bereichen darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Höhe von <1,20 m in Bezug auf den BP (s. Punkt 2.1.) überschritten werden.
- BAUGRENZEN** (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den mit WA 1, 2 und 3 festgesetzten Bereichen ist das Überschreiten der hinteren Baugrenze durch Anbauten und untergeordnete Bauteile in einer Tiefe von max. 3,00m, im WA 4 und 5 in einer Tiefe von max. 1,50 m, in einer Breite von max. 50% der Fassadenbreite des Hauptbaubereichs ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- ZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit WA 1, 2 und 3 festgesetzten Bereichen ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Carports auf den Zufahrten von Einzelgaragen sind zulässig. Kellergaragen sind im WA 1, 2 und 3 unzulässig. Im WA 4 und 5 sind Garagen in Geschossen unter der Geländeoberfläche im Sinne der Bauordnung (Tiefgaragen) zulässig, wenn alle Stellplätze der Garage jeweils über Fahrgassen und eine gemeinsame Zu- und Abfahrt erschlossen sind. Bei ausgedehnten Tiefgaragen (Großgaragen im Sinne der BauNVO) sind getrennte Zu- und Abfahrten zulässig. Im WA 4 und 5 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- NEBENANLAGEN** (gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO LVm. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen die der Versorgung des Bebauungsgebietes dienen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- FÄHREN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit A1, A2, A3, A4 und A5 bezeichneten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB.

 - A1** Innerhalb der unter A1 festgesetzten Flächen ist ein auf die Breite abgestimmter ein- oder mehrreihiger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammenstellung aus jeweils 3-7 Exemplaren einer bodenständigen Art anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der freischendenden Hecke beträgt der Pflanzabstand 1,5m x 2,00m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v. o. b. 60-100cm. Innerhalb der Feldgehölzhecke ist je 150m² mind. 1 St. Heister 3 x v. v. m.B. 150-175cm bzw. 1 St. Hochstamm 3 x v. v. m.B. 14-16cm zu integrieren zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - A2** Innerhalb der unter A2 festgesetzten Flächen ist je 250m²SLU. Obstbaum-Hochstamm anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität beträgt mind. HO, m.B. 8-10cm SLU. Die Weisse ist mit einer Regelsaatmischung 8:1, Kübelmaterial 30% anzudecken und extern zu pflegen. Frühester Mahlzzeitpunkt ist Mitte Juni einer Vegetationsperiode. Der Vegetationsbestand ist entsprechend dem Bewuchs zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - A3** Innerhalb der unter A3 festgesetzten Flächen ist je 300m²SLU. bodenständiger Laubbaum-Hochstamm/Stammbüsch anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität beträgt mind. HO, 3xv. m.B. 16-18cm SLU. Die Weisse ist mit einer Regelsaatmischung 8:1, Kübelmaterial 30% anzudecken und extern zu pflegen. Die Weisseflächen sind mind. 1 x jährlich zu mähen. Frühester Mahlzzeitpunkt ist Mitte Juni einer Vegetationsperiode. Innerhalb der Pflanzfläche ist ein ein- oder mehrreihiger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammenstellung aus jeweils 3-7 Exemplaren einer bodenständigen Art anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der freischendenden Hecke beträgt der Pflanzabstand 1,5m x 2,00m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist mind. 2 x v. o. b. 60-100cm.
 - A4** Der Saumstreifen im Bereich der zu erhaltenen Feldgehölzhecke ist mit einer Regelsaatmischung 8:1, Kübelmaterial 30% anzudecken und extern zu pflegen. Der Saumstreifen ist mind. 2 x jährlich zu mähen. Frühester Mahlzzeitpunkt ist Mitte Juni einer Vegetationsperiode.
- PFLANZGEBÖT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbenutzter Bereich“ sind Standorte für Bepflanzungen festzusetzen. In der Straßenverkehrsfläche ohne Zweckbestimmung sind vorgeschriebene Baumstandorte nachdrücklich darzustellen. Es sind Höchstmaße mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

 - B1** Innerhalb der unter B1 festgesetzten Flächen ist ein auf die Breite abgestimmter ein- oder mehrreihiger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammenstellung aus jeweils 3-7 Exemplaren einer bodenständigen Art anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der freischendenden Hecke beträgt der Pflanzabstand 1,5m x 2,00m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist mind. 2 x v. o. b. 60-100cm. Innerhalb der Feldgehölzhecke ist je 150m² mind. 1 St. Heister 3 x v. v. m.B. 150-175cm bzw. 1 St. Hochstamm 3 x v. v. m.B. 14-16cm zu integrieren zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - B2** Innerhalb der unter B2 festgesetzten Flächen sind, im Abstand von mind. 12m ein Feld-Ahorn als Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität beträgt mind. 3xv. m.B. 18-20cm SLU.
- BRINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit der Parzellen umgrenzte Bereich umfasst die Feldgehölzhecke östlich der Haupterschließungsstraße. Der Vegetationsbestand ist entsprechend dem Bewuchs zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- NIEDERSCHLAGSWASSER** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB LVm. § 51a LWG)

Die Abwasserentorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen und den zentralen Versickerungsanlagen zuzuführen.

- IMMISSIONSSCHUTZ** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB LVm DIN 4109)
 - Aktive Maßnahmen**

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung von Kramer Schalltechnik GmbH Bericht Nr. ist entlang der Straße L19 ein Lärmschutzwall in Höhe von 5,00 m bezogen auf die OK der angrenzenden Fahrbahn zu errichten.
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB LVm. § 86 Abs. 4 BauO NW)
 - GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)
 - Dachformen**

Dächer sind als abseitig gleich geneigte Dächer in Form von Sattel-, Waln- und Zeltblechern mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig. In den mit WA 2, 3, 4 und 5 festgesetzten Bereichen sind auf dem zulässigen Sattelblech zusätzlich Pulldach- und abgerundete Putzdächer sowie Flachdächer zulässig. Dächer mit Krüppelwalm sind zulässig, wenn die Höhe der Abwalmung in der senkrechten Projektion zur Wand gemessen maximal ein Drittel der Höhe des Gebäudes (Differenz aus First- und Traufhöhe) beträgt. Abweichend von Punkt 1.1 Satz 1 und 2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mindestens 3,00 m hinter die vordere der Verkehrsfläche zugewandten Baufucht des Hauptbaubereichs zurücktreten, auch mit Pulldach- oder Flachdach zulässig.
 - Dachaufbauten**

Dachgauben und Dachschneitte sind bis zu einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Die Summe ihrer Breiten darf einschließlich untergeordneter Bauteile (Punkt 1.3.) 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Höhenendifferenz zwischen einer Dachgaube oder eines Dachschneittes und dem First darf 1,50 m nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Der Abstand einer Dachgaube oder eines Dachschneittes zur unterliegenden Geländeoberfläche (Außenkante) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen einer Dachgaube oder einem Dachschneitt und/oder untergeordneten Bauteilen (Punkt 1.3.) ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Dachgauben und Dachschneitte, die sich auf demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben und Dachschneitte unzulässig. Dachgauben und Dachschneitte sind zwei Dachebenen sind unzulässig. Straßenseitig orientierte Dachschneitte sind unzulässig.
 - Untergeordnete Bauteile**

Untergeordnete Bauteile, die sich unmittelbar aus der Fassade erheben (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder Erker) sind bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder Erker) darf einschließlich Dachaufbauten 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Geländeoberfläche muss mindestens 1,50 m betragen. Dachflächen vor Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind unzulässig. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser unzulässig.
 - Dachüberstände**

Dachüberstände geneigter Dächer sind an der Traufseite einschließlich der Dachrinne in einer Breite von maximal 1,00 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abkantskante des Daches. Bei Pfälzern gilt dieses Maß sowohl an der Traufseite als auch an der Hochseite. Bei geneigten Dächern sind im Umfang Dachüberstände in einer Breite von maximal 0,50 m zulässig.
 - Dacheindeckungsmaterialien**

Dacheindeckungsmaterialien geneigter Dächer sind nur in Form von anthrazitfarbenen bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbaustoffen zulässig. Stark glänzende Dachbaustoffe sind unzulässig. Begrünte Dächer, Photovoltaik und solarthermische Anlagen sind zulässig. Abweichend von Punkt 1.5 Satz 1 sind für Dachflächen von Dachaufbauten sowie untergeordneten Bauteilen und bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 30° auch andere Dacheindeckungen zulässig. Dachflächen geneigter Dächer sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken.
 - Fassadenmaterialien**

Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien aus Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerverkürzende Verkleidungen unzulässig.
 - Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen haben sich in Material, Form und Farbe der Gestaltung der baulichen Anlagen einzufügen. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis maximal Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses und in einer Größe von maximal 2,00 m zulässig. Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücks- und Gebäudeseiten zulässig.
 - GESTALTUNG FREIFLÄCHEN** (gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW)
 - Vorgärten**

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenkante bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Erdgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird. Die Vorgärten sind auf mindestens 20 % ihrer Fläche wasserunfähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten.
 - Entfaltungen**

Entfaltungen sind im Bereich der Vorgärten ausschließlich als lebende Hecke (Arten s. Pflanzliste Heckpflanzungen) oder Gehölzhecke (Arten s. Pflanzliste Sträucher) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Verkleidbares) zulässig. Entfaltungen außerhalb der Vorgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder sonstige öffentliche Flächen, öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen n. § 9 Abs. 20 BauGB, Flächen für die Landwirtschaft (Arten s. Pflanzliste Sträucher) sind für eine Höhe von maximal 2,00 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Verkleidbares) zulässig.
 - Abfallbehälter und Mülltonnen**

Abfallbehälter, Mülltonnen und Mülltonnenbehälter außerhalb von Gebäuden sind damit mit heckenartigen Pflanzungen zu umstellen oder in mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrenzenden Schränken einzuhängen, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.
- III Hinweise**
 - Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserbeeinträchtigung.
 - Bodenkennlinie**

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DStG NW (Meldepflicht und Verbot der Entdeckung von Bodenkennlinien) wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodenkennlinie im Rheinland, Außenstelle Nibbrig, Zährntorstr. 45-2/285 Nibbrig, Tel.: 02425 9030-0, Fax: 02425 9030-109, unverzüglich zu melden. Bodenkennlinie und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodenkennlinie für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Kampfmittel**

Zur Ermittlung der Kampfmittelfreiheit des Plangebietes wurde die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeihilfung Rheinland, Außenstelle Aachen, mit einer Untersuchung und Räumung beauftragt. Eine Untersuchung der Flächen lieferte folgende Ergebnisse: Die Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenbündeln bzw. Kampfmitteln. Nur eine Taftfläche von 345,43 m² wurde aufgrund von Störfaktoren im Erdreich geräumt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die Räumung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeistelle oder der Kampfmittelbeihilfungsdienst zu benachrichtigen.

Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB LVm. BauNVO u. Plan 930)

Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
 F Flächen für Gemeinbedarf
 Z Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 u. § 17 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 z.B. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 z.B. TH min. 6,50 Traufhöhe als Mindestmaß
 z.B. TH max. 10,00 Traufhöhe als Höchstmaß
 z.B. FH max. 13,50 Firsthöhe als Höchstmaß
 z.B. HP max. 10,50 Hochpunkt als Höchstmaß

Festsetzungstabelle

	GAZ	GRZ	GFZ	TH min	TH max	FH max	HP max	Bauweise
WA 1	II	0,3	0,6	3,5	4,5	9,5	12,0	PO 1000 PO 1100 PO 1200
WA 2	II	0,4	0,8	5,5	7,5	12,0	12,5	PO 1000 PO 1100 PO 1200
WA 3	II	0,4	0,8	5,5	7,5	12,5	12,5	PO 1000 PO 1100 PO 1200
WA 4	III	0,4	1,2	9,0	11,5	16,5	16,5	o
WA 5	III	0,4	1,2	9,0	11,5	16,5	16,5	PO 1000 PO 1100 PO 1200

Bauweise, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 u. § 23 BauNVO)

o Einzelhäuser zulässig
 o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 o nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 o offene Bauweise
 o geschlossene Bauweise
 o Baugrenze

Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o Straßenbegrenzungslinie
 o Verkehrsfläche
 o Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 o Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich
 o Zweckbestimmung: Fußgänger / Radfahrer
 o z.B. O B11 Ausbauten in Meter NNH (DHN 92 HS 170)

Flächen für die Versorgungsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

o Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 o Zweckbestimmung: Regenwasserückhalte- und Versickerungsanlage
 o Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o öffentliche Grünfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 o Zweckbestimmung: Parkanlage
 o Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

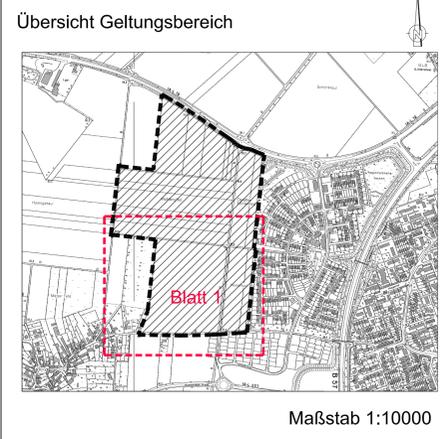
o Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
 o Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
 o Abgrenzung der Art und des Maßes unterschiedlicher Nutzung
 o Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwahl) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 o Nachrichtliche Kennzeichnung von z.B. Wegführung, Aufteilung von Verkehrsflächen, Grundstücksteilung und Bäumen
 o Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 o z.B. P72 Nummerierte Koordinatenpunkte der Straßenverkehrsflächenbegrenzungslinie



STÄDTBAULICHE KENNZAHLEN

Kategorie	Fläche (m²)	Anteil (%)
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	196.635m²	56,0%
Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	3.847m²	1,1%
Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	51.439m²	14,7%
Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15	43.750m²	12,5%
Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18	42.240m²	12,0%
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwahl) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	10.620m²	3,0%
Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	2.304m²	0,7%
Gesamtfläche	350.835m²	100%

RECHTSGRUNDLAGEN: Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Fassung. Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Fassung. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Fassung. Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 666) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gültigen Fassung.	Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit folgenden Anlagen: - die Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH, Bericht vom - Antenschutzprüfung, Hasee Büro für Umweltplanung, Bericht vom - Hydrogeologische Untersuchung, Bericht vom - Entwässerungskonzept, Bericht vom	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches am schriftlich gebeten, den Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte, aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. der Stadt Erkelenz vom öffentlich bekannt gemacht.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches am schriftlich gebeten, den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.	Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. der Stadt Erkelenz vom erfolgte am die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte verlegten Pläne, gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.	Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.	Der Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. der Stadt Erkelenz vom die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte verlegten Pläne, gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch, mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auslegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Erkelenz, den	Der Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am mit Begründung als Sitzung beschlossen worden. Erkelenz, den	Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. der Stadt Erkelenz vom öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung gilt der Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West", Erkelenz-Mitte gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft. Erkelenz, den	Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom überein. Die Eintragung der städtebaulichen Planung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eindeutig. Geprüft	BEARBEITUNG: 1) BfU Aachen Viktoriaallee 46 52068 Aachen Telefon: 0241 - 9003370 Telefax: 0241 - 90033718 e-Mail: info@bfu-aachen.de 2) Ingenieurbüro Dietrich G. Heller Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Mühlenstraße 7 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 9434344 Telefax: 02431 - 9434342 e-Mail: info@vermessung-heller.de	
Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind: gez. Astrid Wolters		Die Ausschussvorsitzende gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister gez. Peter Jansen	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister gez. Peter Jansen	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister gez. Peter Jansen	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter	Der Bürgermeister gez. Peter Jansen	Der Bürgermeister in Vertretung gez. Ansgar Lurweg Technischer Beigeordneter

STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. 02.3/2
"Oerather Mühlenfeld West"
Erkelenz Mitte
Blatt 1

Gemarkung Erkelenz
Flur 38
Maßstab 1:1000

Ausfertigung



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ Erkelenz-Mitte

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. 132 in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes gültigen Fassung

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

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

Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ Erkelenz-Mitte

Begründung

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

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Erkelenz:

BfU Aachen GmbH
Wieland Sproten

Viktoriaallee 46
52066 Aachen
Tel.: 0241 – 900 337 0
Fax: 0241 – 900 337 18

E-Mail: info@bfu-aachen.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	9
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	10
5. Verkehrserschließung	19
6. Ver- und Entsorgung	21
7. Umweltbelange	22
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	24
9. Kennzeichnung von Flächen	25
10. Hinweise	25
11. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	25
12. Städtebauliche Daten	26
13. Kosten	27
14. Anlage Festsetzungen Maß der Nutzung	28
15. Anlagen	32

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte liegt am westlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte, zwischen den bestehenden Wohngebieten des Oerather Mühlenfeldes sowie der L19 Gerderather Landstraße und der L227 Hückelhovener Straße. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einigem Abstand die Ortslage Matzerath. Der genaue Grenzverlauf des in der Gemarkung Erkelenz, Flur 38 liegenden Geltungsbereiches ist dem Planentwurf zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 35 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 das Plangebiet Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Flächen außerhalb der ASB-Darstellung werden als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt. Östlich des Plangebietes ist die B57 dargestellt als Bestand: Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr, die südlich gelegene A46 als Bestand: Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des mit Bekanntmachung vom 10.04.1985 rechtskräftigen Landschaftsplanes Erkelenzer Börde I/1. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes ist für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2, Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen angegeben. Festsetzungen werden für das Plangebiet im Landschaftsplan lediglich am nördlichen Plangebietsrand getroffen. Unter Punkt 5.1-10 „Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen“ ist die textliche Festsetzung Anpflanzungen (§26 Abs. 1 Nr. 1 LG) „Hochstämme, Linde“, mit der Erläuterung „Beidseitig der L19 zwischen westlicher Plangebietsgrenze bis auf Höhe des von Oerath kommenden Grabens“ aufgeführt.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz sieht für das Plangebiet westlich im Anschluss an das bestehende Wohngebiet rd. 27 ha Wohnbauflächen vor. Nördlich und Westlich parallel der Wohnbauflächendarstellung sind im Flächennutzungsplan Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft überlagernd Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Mit der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in einem parallelen Änderungsverfahren beabsichtigt die Darstellungen an die städtebauliche Planung der nachfolgenden Bauleitplanung anzupassen, dies betrifft

- die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft
- die Darstellung von Wohnbauflächen
- die Darstellung von Grünflächen
- die Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Oerather Mühlenfeld West)

27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Oerather Mühlenfeld West)



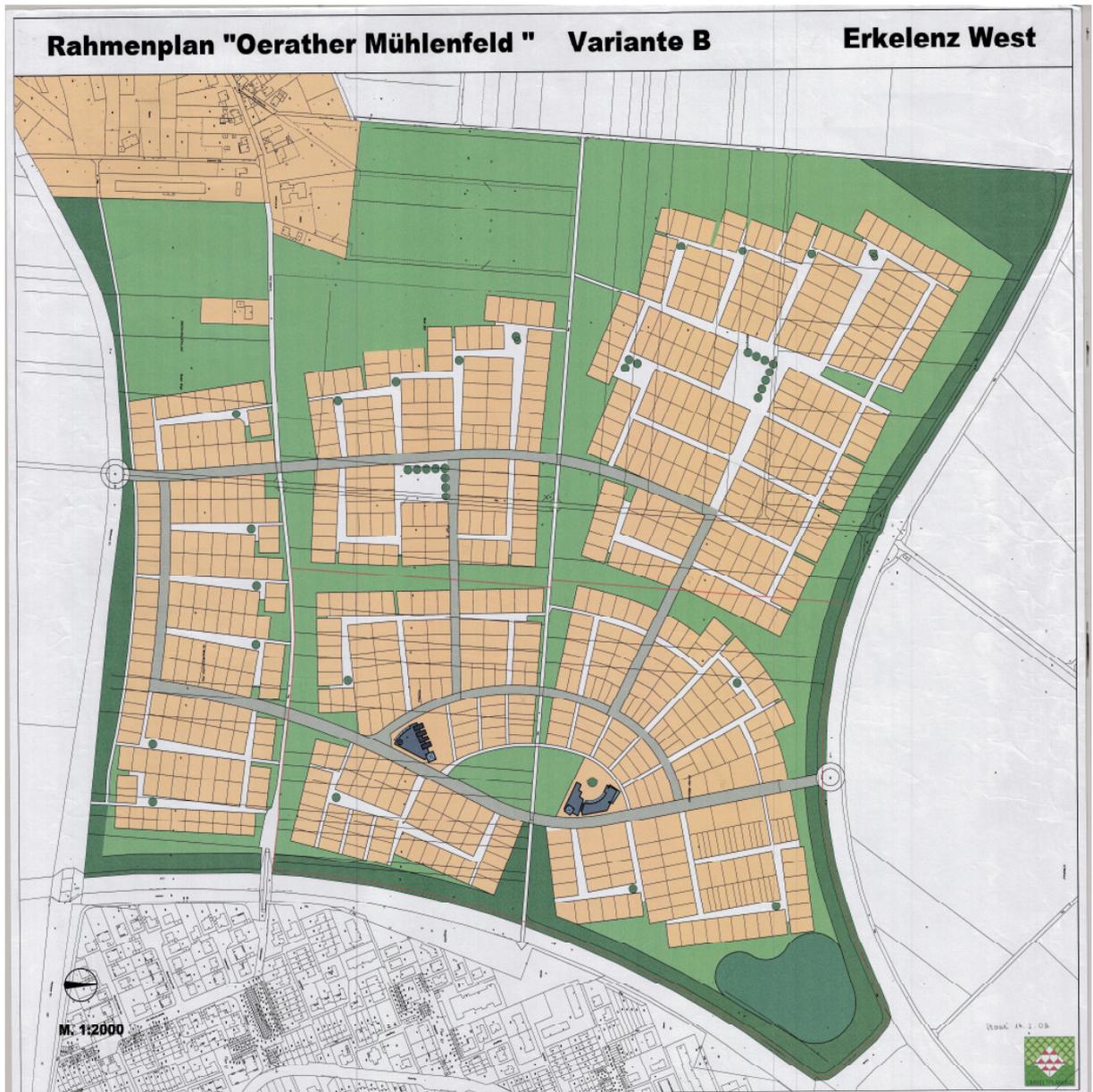
Das Plangebiet liegt innerhalb der bis zum 05.12.2015 gültigen ordnungsbehördlichen Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB, auf geplante Wasserschutzgebiete wird hingewiesen. Die Grenze Wasserschutzzone IIIB verläuft südlich des Plangebietes an dem Wirtschaftsweg zwischen Erkelenz und Matzerath.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Im Jahre 2002 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz einen städtebaulichen Rahmenplan für eine Wohngebietsentwicklung westlich Erkelenz-Mitte als Grundlage für die zukünftige Baulandentwicklung.

Die Rahmenplanung sieht vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme nördlicher Wohnbauentwicklungsflächen für Umsiedlungszwecke des Braunkohlentagebaus, eine Konzentration der Siedlungsentwicklung im Bereich Erkelenz-Mitte, westlich der B57 zwischen der L19 und der L227, i. S. einer Integration des bereits aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ vor. Gleichzeitig werden grundlegende Verkehrsanbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz, der L19, der L227 und der B57 mit der Rahmenplanung angestrebt.

Auf einer Fläche von 100 ha zwischen B57 und den Landstraßen L19 und L227 wurde mit dem Rahmenplan „Siedlungsentwicklung Erkelenz-West“ Variante B eine langfristige Entwicklungsperspektive zur Wohnbaulandversorgung in Erkelenz-Mitte aufgezeigt.



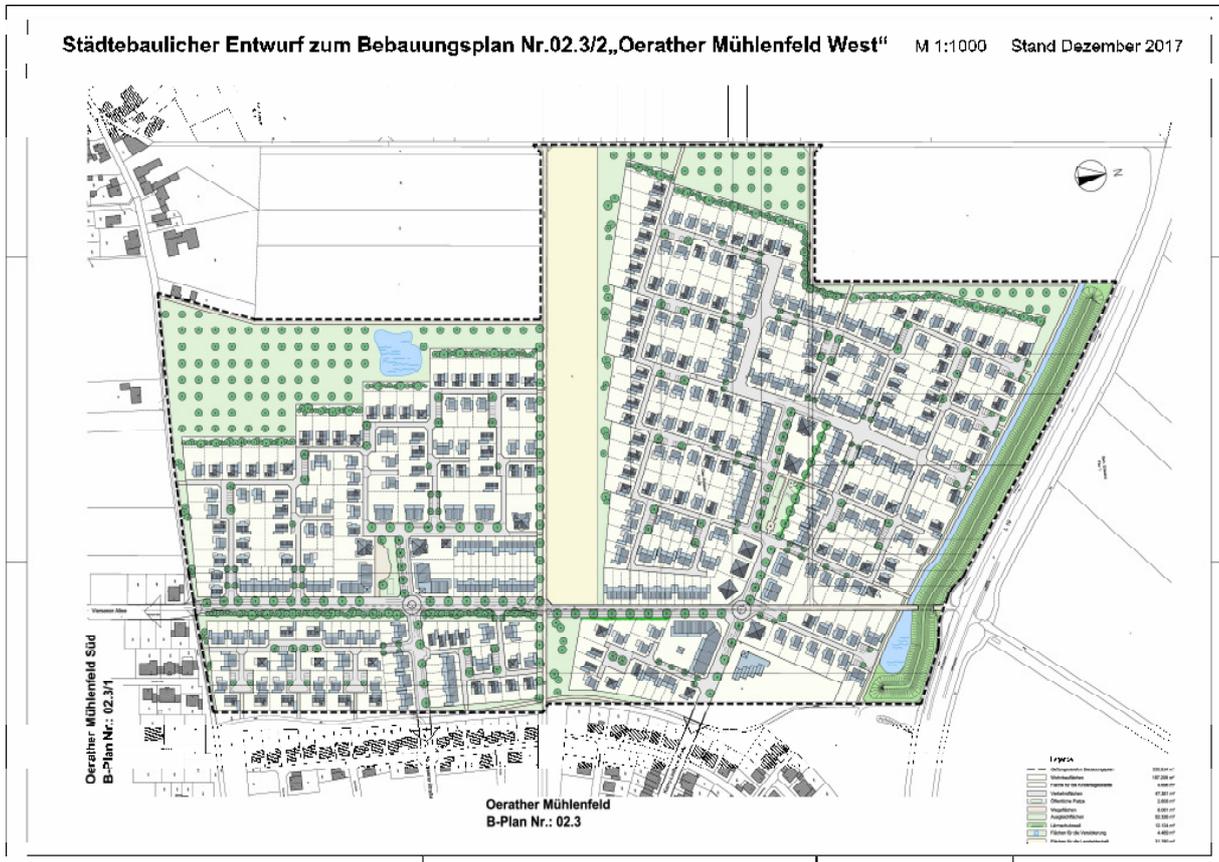
Bereits 2003 konnte nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ mit rd. 30 ha der erste Bauabschnitt des in mehreren Abschnitten geplanten Wohngebietes entwickelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ wurde im Jahre 2012 als zweiter Entwicklungsabschnitt zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ im Norden und der L227 im Süden aus der o. a. Rahmenplanung entwickelt. Mit rd.13 ha ist der zweite Bauabschnitt für das neue Wohngebiet zwischenzeitlich ebenfalls realisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ ist der dritte Entwicklungsabschnitt zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ im Osten und dem bestehenden Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld Süd“.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW plante und baute eine teilplangleiche, als Bundesstraße klassifizierte Verkehrsstraßenverknüpfung der L227 mit der B57 zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und Verkehrsverbindungen im überörtlichen und überregionalen Verkehrsnetz. Die Straßenplanung des Landesbetrieb Straßenbau

NRW, des verkehrlichen Anschlusses mittels einer Rampe ist in den Bebauungsplan Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ integriert und zwischenzeitlich realisiert. In der Sitzung am 12.12.2017 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe der Stadt Erkelenz die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den dritten Abschnitt des Wohngebietes Oerather Mühlenfeld. Der Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte soll auf der Grundlage des in der Sitzung beschlossenen städtebaulichen Entwurfes erarbeitet werden.



2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft in Ostwestrichtung ein befestigter Wirtschaftsweg nach Matzerath. Ein weiterer in Ostwestrichtung verlaufender befestigter Wirtschaftsweg teilt das Plangebiet in der Mitte. Auch im Westen wird das Plangebiet durch einen in Nordsüdrichtung befestigten Wirtschaftsweg begrenzt.

Ein weiterer Wirtschaftsweg in Nordsüdrichtung, die Parzelle 668 verläuft parallel in ca. 100m Abstand zur Bebauungsplangrenze des bestehenden Wohngebietes Oerather Mühlenfeld, teilweise mit Gehölzbestand. In dem Wirtschaftsweg befindet sich eine Abwasserdruckleitung zum Pumpwerk Oerath II sowie Versorgungsleitungen, die nicht verlegt werden sollen. Der Wirtschaftsweg wurde bereits im Oerather Mühlenfeld Süd mit zur Baugebieterschließung herangezogen. Nördlich bildet ein Wirtschaftsweg die nördliche Grenze des Plangebietes. Weitere Wirtschaftswege durchschneiden das Plangebiet in Ostwestrichtung. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ an, nordöstlich mit dessen Verkehrsstraßen „Kamp-Lintforter-Straße“ und „Kevelarer Straße“ sowie im Süden an die „Viersener Allee“. Nördlich des Plangebietes verläuft die L19, südlich die L227, westlich die B57, als verkehrlich stark belastete überörtliche bzw. regionalbedeutsame Hauptverkehrsstraßen. Über Wirtschaftswege und deren Verlängerungen als Fuß-

/Radwege über die Brücken mit der B57 ist das Plangebiet für den Fuß-/Radverkehr an das Stadtzentrum angeschlossen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

In Erkelenz-Mitte, dem einwohnerstärksten Ortsteil der Stadt, wurde ab dem Jahre 2003 westlich der Bundesstraße 57 in zwei Bauabschnitten von rd. 30 ha und 13 ha das Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ erschlossen.

In diesem ersten von insgesamt vier auf der Grundlage des Rahmenplanes „Siedlungsentwicklung Erkelenz-West“ geplanten Wohngebietsabschnitten stehen erschlossene Baugrundstücke für eine Wohnbebauung, bis auf wenige Einzelgrundstücke im letzten Erschließungsabschnitt des Bebauungsplangebietes Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“, nicht mehr zur Verfügung.

Trotz zwischenzeitlich in Erkelenz-Mitte durchgeführter Maßnahmen der Innenentwicklung kann der Bedarf und die hohe Wohnbaulandfrage nicht befriedigt werden. Bis auf wenige Baulücken stehen in Erkelenz-Mitte weitere Flächen für eine Innenentwicklung nicht zur Verfügung.

Für den Siedlungsschwerpunkt Erkelenz-Mitte ist daher die Entwicklung weiterer Bauabschnitte im Wohngebiet Oerather Mühlenfeld erforderlich.

Die Stadt Erkelenz beabsichtigt daher zur mittel- bis langfristigen Sicherung der Wohnraumversorgung in unmittelbarer Nähe und Zuordnung zur Ortsmitte eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“.

Erkelenz-Mitte soll damit gemäß seiner Funktion im Leitbild der Stadtentwicklung vorrangig gezielt weiter entwickelt werden.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West,“ ist es daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine westliche Erweiterung um rd. 35 ha des Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“ zu schaffen.

Zur Entwicklung und Erschließung des Wohngebietes ist beabsichtigt einen städtebaulichen Vertrag mit der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz abzuschließen.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ und Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ wurde bereits der verkehrliche Anschluss des gesamten Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“ an die L19 und L227 sowie die Anbindung der L227 an die B57 planungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

Die Lage der Haupteinschließung des Plangebietes ist mit den als Kreisverkehrsplätzen ausgebildeten Anschlusspunkten an das regionale Verkehrsnetz, der L19 und L227, sowie die bestehenden Haupteinschließungen des Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“ vorgegeben.

Die städtebauliche Konzeption sieht in geplanten zwei Wohnquartieren sowohl eine offene max. 1 bis 2 geschossige Bebauung mit freistehendem Einzelhaus, Doppelhaus und Reihenhaus als auch eine 2 bis 3 geschossige Bebauung für Mehrfamilienhäuser vor. Die Planung knüpft an die Baukonzeption der angrenzenden bestehenden Wohngebiete des Oerather Mühlenfeldes an.

Insgesamt können auf rd. 450 Baugrundstücken geschätzte ca. 700 Wohneinheiten errichtet werden, im 1. Bauabschnitt 300 Wohneinheiten und im 2. Bauabschnitt ca. 400 Wohneinheiten. Hiervon können für mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser auf ca. 16 Grundstücken unterschiedlicher Größen ca. 150 bis 200 Wohneinheiten entstehen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Kreis Heinsberg betrug im Jahre 2014 lt. IT.NRW 2,2 Personen, für das Jahr 2030 werden 2,14 Personen prognostiziert. Für

das geplante Wohngebiet Oerather Mühlenfeld West ist von einer geschätzten Zahl der Einwohner zwischen ca. 1.500 bis 2.000 Einwohnern auszugehen.

Die Wohnungsbedarfsprognose des Handlungskonzept Wohnen Stadt Erkelenz - Fortschreibung 2017, ermittelt einen jährlichen Wohnungsbedarf von rd. 250 Wohnungen bis zum Jahre 2030. Eine hohe Bedeutung wird im Prognosezeitraum dem öffentlich geförderten Wohnungsbau mit rd. 50 Mietwohnungen pro Jahr beigemessen.

Im nördlichen Wohnquartier ist angrenzend an das bestehende Wohngebiet der Standort einer Kindertagesstätte mit Spielplatz vorgesehen.

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes mit angrenzender L 19 wird wie bereits für das bestehende Wohngebiet Oerather Mühlenfeld geschehen, die Errichtung eines Lärmschutzwalles erfordern.

Die Erschließung erfolgt mit zwei östlichen Anbindungen an das überörtliche Netz an die hierfür bereits im Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ vorgesehenen und entsprechend ausgebauten Sammelstraßen Kamp-Lintforter-Straße und Kevelarer Straße, über die Xantener Allee zur L19 sowie im Süden über Viersener Allee zur L227. Ausgehend von diesen Anbindungen erfolgt die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld West“.

Die Baugrundstücke sollen mit Erschließung voraussichtlich ab 2019/20 zur Verfügung stehen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

In dem Rahmenplan Erkelenz West aus dem Jahre 2002, gliedert sich das Oerather Mühlenfeld West in zwei überschaubare Siedlungsabschnitte, einen südlichen und einen nördlichen, die in der Mitte durch eine breite Grünachse getrennt werden.

Erschlossen wird das Gebiet über eine Haupteerschließungsachse in Südrichtung. Diese ist über einen Kreisverkehr an die L227 angebunden und quert das Oerather Mühlenfeld Süd, um im weiteren Verlauf das Plangebiet Oerather Mühlenfeld West zu erschließen.

Sowohl der südliche-, als auch der nördliche Abschnitt sind zusätzlich über jeweils eine Erschließungsachse, an das östlich gelegene Oerather Mühlenfeld angebunden. Die im Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ hierzu bis zur westlichen Planzeilenbegrenzung festgesetzten Verkehrsflächen wurden vorsorglich in einer entsprechenden Breite als Sammelstraßen ausgebaut.

Der städtebauliche Entwurf für das Oerather Mühlenfeld West greift das Entwurfsprinzip des Rahmenplanes auf, wobei die Haupteerschließungsachse nun ca. 100m parallel zur Westgrenze des Oerather Mühlenfeldes auf dem in Südrichtung vorhandenem Wirtschaftsweg verläuft, um die hier vorhandenen Leitungen nicht verlegen zu müssen.

Die beiden Erschließungsachsen aus dem bestehenden Oerather Mühlenfeld wurden wie in dem Rahmenplan schon dargestellt, jeweils als Sammelstraßen in das neue Plangebiet verlängert.

Die in Ostwestrichtung verlaufende Ackerflur Nr.14 mit einer Breite von ca. 50m bildet eine deutliche Zäsur zwischen dem südlichen Abschnitt, hier als „Unterfeld“ und dem

nördlichen Abschnitt, hier als „Oberfeld“ bezeichneten Siedlungsabschnitten. So entstehen zwei eigenständige Siedlungseinheiten, die für eine klare Orientierung in der Gesamtheit sorgen.

Grünplanung

Es ist beabsichtigt, den ökologischen Ausgleich im Plangebiet selbst zu gewährleisten.

Ausgleichsflächen werden vorrangig zur Eingrünung der Ortsränder herangezogen und landschaftlich hochwertig gestaltet. Sie werden somit ein entscheidendes Element der Landschaftsplanung im neuen Wohngebiet.

Auch die Grünplanung orientiert sich an den Vorgaben des Rahmenplanes von 2002. So verläuft mittig durch das Oerather Mühlenfeld entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges in Ostwestrichtung eine breite Grünachse, welche die Innenstadt mit der freien Landschaft verbindet. In dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf bildet dieser Weg die südliche Begrenzung der mittigen Ackerflur und die nördliche Grenze des „Unterfeldes“.

Die den Weg im Oerather Mühlenfeld einseitig begleitende Baumallee wird in das neue Plangebiet weitergeführt. Als prägendes Landschaftselement vermittelt die Baumreihe zwischen der Ortsrandlage des „Unterfeldes“ und der kargen Ackerflur.

Die nördliche Begrenzung der Ackerfläche bildet ein abgestufter Grünstreifen am südlichen Ortsrand des „Oberfeldes“.

Die südliche Begrenzung des Plangebietes, bildet der in Ostwestrichtung nach Matzerath in einem Grünzug verlaufende Wirtschaftsweg. Aus Erkelenz Stadt kommend, quert dieser über eine Fußgängerbrücke die Ortsumgehung B57, verläuft dann zwischen dem Oerather Mühlenfeld und dem Oerather Mühlenfeld Süd und trennt im weiteren Verlauf das neue Plangebiet von der Ortslage des Oerather Mühlenfeldes Süd.

So entsteht eine südliche Grünachse, welche die südlichen Ortsteile gliedert und sich im weiteren Verlauf nach Westen vor Matzerath zur freien Landschaft hin auf weitet.

Am westlichen Ortsrand des „Unterfeldes“ stuft sich die Wohnbebauung von Nord nach Süd ab und hält somit einen gebührenden Abstand zu dem Dorf Matzerath. Hier entsteht ein großzügiger Landschaftsraum, der zum ökologischen Ausgleich als Streuobstwiese entwickelt werden kann.

Am tiefsten Punkt dieser Fläche, soll ein Versickerungsbecken zur Regenwasserentwässerung des „Unterfeldes“ angelegt werden.

Der westliche Ortsrand des „Oberfeldes“ stuft sich von Süd nach Nord um die vorhandene landwirtschaftliche Fläche ab. Die hierdurch entstehenden Freiflächen werden zur Ortsrandbegrünung herangezogen und dienen dem Ausgleich.

Im Norden des Plangebietes ist ein Lärmschutzwall zwischen der L19 und der Wohnbebauung vorgesehen. Parallel hierzu verläuft, begleitet von einem Fußweg, ein Graben, der das Regenwasser aus dem „Oberfeld“ über ein Überlaufbecken, in das vorhandene System des Oerather Mühlenfeldes weiterleitet.

Der landschaftlich gestaltete westliche Ortsrand des Oerather Mühlenfeldes hält Abstand zu dem Neubaugebiet. Hier werden bestehende Fußwege ergänzt, die von Süd nach Nord die in Ostwestrichtung verlaufenden Achsen queren bzw. verbinden. So entsteht ein umfangreicher Grünverbund, der über ein gebietsübergreifendes Wegenetz für Fußgänger und Fahrradfahrer erschlossen wird. Dieses Wegenetz ist über zahlreiche Anbindungen, von allen Ortsteilen auf kurzem Wege erreichbar.

Bestandteil der innerörtlichen Grünplanung ist der zu erhaltende Gehölzstreifen welcher im Bereich des „Unterfeldes“, die von Süd nach Nord verlaufende Haupterschließungsachse begleitet und das gesamte neue Quartier quert.

Erschließung

Die Haupterschließungsachse von Süd nach Nord liegt auf dem zwischen L19 im Norden und L227 im Süden verlaufenden Wirtschaftsweg ca. 100m parallel zum bestehenden Wohngebiet Oerather Mühlenfeld.

Die im Wirtschaftsweg vorhandenen Leitungen werden hier berücksichtigt.

Die Haupterschließungsachse verläuft von der L227 kommend durch das Oerather Mühlenfeld Süd, durchquert das „Unterfeld“ und mündet in das nördlich gelegene „Oberfeld“.

Sowohl im „Unterfeld“ als auch im „Oberfeld“ münden die aus dem bestehenden Wohngebiet Oerather Mühlenfeld kommenden Erschließungsachsen als Sammelstraßen in die Haupterschließungsachse, direkt in das jeweilige Zentrum und queren in möglichen Kreisverkehrsplätzen die Haupterschließungsachse, um dann im weiteren Verlauf als Sammelstraßen in die westlichen Abschnitte des „Unterfeldes“ und des „Oberfeldes“ zu führen.

Aus dem „Unterfeld“ kommend von Süd nach Nord tangiert die Haupterschließungsachse den zentralen Platz im „Unterfeld“, quert die Grünachse und stößt auf die aus dem nördlichen Oerather Mühlenfeld nahezu diagonal hierzu verlaufende zweite Sammelstraße im unteren Viertel des „Oberfeldes“.

Diese Sammelstraße wird linear weitergeführt und endet an dem Quartiersplatz im Zentrum des „Oberfeldes“ um sich hier weiter in Sammelstraßen zu verzweigen.

Für die Haupterschließungsachsen wurde eine Breite von 12,50m vorgeschrieben. Dieser Querschnitt beinhaltet eine 5,5m breite Fahrbahn begleitet von einem 2,0m breiten einseitigen Längsparkstreifen zwischen Bäumen und beidseitig einen 2,5m breiten Bürgersteig. Für die Sammelstraßen ist ein Querschnitt von 10,5m, mit einer Fahrbahn von 5,5m und beidseitigem Bürgersteig von 2,5m, vorgesehen.

Für beide Straßentypen soll Tempo 30 mit Vorfahrt „Rechts vor Links“ gelten.

Von den Haupterschließungsachsen und den Sammelstraßen zweigen zur Erschließung der einzelnen Wohnquartiere 4,6m breite Wohnwege ab, deren Einmündungsbereiche, in einer Länge von min. 10 bis 15m im Trennsystem ausgebaut werden sollen, um das Vorfahrtsprinzip „Rechts vor Links“ zu markieren. Die Knoten- bzw. Querungspunkte in den Wohnquartieren werden mit Sammelstellplätzen auf geweitet und gewährleisten hier den Begegnungsfall LKW/LKW.

Städtebau

Das Oerather Mühlenfeld West ist gekennzeichnet durch seine klare Gliederung in zwei eigenständige Quartiere.

Dem südlichen „Unterfeld“ und dem nördlichen „Oberfeld“.

Beide Quartiere sind eingebettet in mehr oder weniger großzügige Grünstrukturen und halten hierdurch einen großzügigen Abstand zu dem Dorf Matzerath und im geringeren Maße Abstand zu den bereits bestehenden Wohngebieten des Oerather Mühlenfeldes.

Die in Ostwestrichtung verlaufende 50m breite Ackerflur bildet eine deutliche Zäsur zwischen den beiden neuen Quartieren.

Städtebaulich sind beide Quartiere ähnlich aufgebaut. Sie erhalten einen Quartierskern in dessen Zentrum sich der Quartiersplatz befindet.

Im Quartierskern verdichtet sich die Bebauung und öffnet sich abgestuft nach außen. So entsteht am Ortsrand eine lockere offene Einfamilienhausbebauung, die sich mit der Landschaft verzahnt.

„Unterfeld“

Die von Süd nach Nord verlaufende das „Unterfeld“ querende Haupterschließungsachse wird östlich begleitet von dem vorhandenen Gehölzstreifen, für den zur Pflege und zur weiteren Entwicklung ein 10m breiter Streifen zur angrenzenden Bebauung freigehalten wird. Hier entsteht das östlich gelegene Wohnquartier, welches von der in das Oerather Mühlenfeld abzweigenden Sammelstraße erschlossen wird.

Von hier durchquert ein Wohnweg ca. 35m parallel zur Haupterschließungsstraße das östliche Wohnquartier, der sich in der Mitte über einen Versatz zu einer Stellplatzanlage aufweitet und eine Hauszeile mit überwiegend Doppelhäusern an seiner Westseite erschließt.

Senkrecht von dem Wohnweg zweigen nach Osten 3 weitere Wohnwege ab, diese münden in 3 Hofanlagen.

In deren Eingangsbereich werden jeweils ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus erschlossen. Um den Hof gruppieren sich jeweils 4 Einfamilienhäuser deren Grundstücke bis an den östlichen Ortsrand reichen.

Der Hofbereich wird als Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Außerdem können hier jeweils 6 Besucherstellplätze angeordnet und jeweils 2 Bäume gepflanzt werden.

Westlich der Haupterschließungsachse, die als einseitige Allee gestaltet werden soll, entsteht das größere Wohnquartier.

In der Ortsmitte, quert die aus dem östlich gelegenen Oerather Mühlenfeld kommende zweite Sammelstraße die Haupterschließungsachse. Hier entsteht der neue Quartiersplatz. Um ihn herum gruppieren sich Gebäude im Geschosswohnungsbau in unterschiedlicher Bauweise und Nutzung.

Gedacht wird auch an sozial geförderten Wohnungsbau, der attraktiven Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, Mehrgenerationenhäuser, Familien- und Altersgerechte, barrierefreie Wohnungen und zudem für Menschen mit besonderem Hilfsbedarf, zulässt.

Entlang der in Südnordrichtung verlaufenden Haupterschließungsachse und der Sammelstraße zweigen die Wohnwege in die einzelnen westlichen Wohnquartiere ab. Die Baudichte nimmt hier von Innen, den zentrumsnahen Bereichen entlang des Quartiersplatzes und der Haupterschließungsstraßen, nach Außen zum Ortsrand hin ab. Die Wohnwege queren bzw. verbinden vor der westlichen Ortsrandbebauung die einzelnen Wohnquartiere miteinander. In den Abzweigungen entstehen Sammelstellplätze, die durch ihre Eingrünung und die platzartige Aufweitung städtebaulich die Wohnanlage abwechslungsreich gliedern.

Da sich der Ortsrand von Süd nach Nord abstuft geschieht dies scheinbar zufällig. Außerdem wird der Übergang in die freie Landschaft durch diese Abstufung und der offenen Bauweise fließend gestaltet.

„Oberfeld“

Die aus dem „Unterfeld“ kommende Haupteerschließungsachse quert im Bereich der Ackerflur die Ostwest-Grünachse, um im weiteren geraden Verlauf in das „Oberfeld“ zu gelangen.

Hier trifft sie im unterem Viertel mittig auf die nahezu diagonal aus dem nördlichem Oerather Mühlenfeld kommende zweite Sammelstrasse. An dem Knotenpunkt entsteht eine platzartige Aufweitung.

Die zweite Sammelstraße verläuft linear weiter bis zu dem Quartiersplatz und verzweigt sich hier in Form von Sammelstraßen in das Quartier.

Das Zentrum des „Oberdorfes“ ist gekennzeichnet durch zwei Pole.

Der untere liegt an dem Knotenpunkt der Haupteerschließungs- und Sammelstraße, der obere an und um den Quartiersplatz.

Beide Pole werden mit der zweiten Sammelstraße verbunden und bilden zusammen das Zentrum des Oberdorfes. Dieses wird betont von einer mehrgeschossigen Bauweise.

Auffallend ist die bauliche Eckbetonung an der Platzaufweitung des unteren Poles.

Hier könnte ein Baublock im geförderten experimentellen Wohnungsbau entstehen. Ein geschützter Innenhof bietet Raum für Begegnung und Kommunikation.

An dem Quartiersplatz, dem zweiten Pol, weitet sich der städtebauliche Grundriss des mit Baumalleen und westlich mit Fußwegeverbindung begrenzten Platzes. Hierdurch bekommt der Platz eine leicht asymmetrische Form, die sich mit einer Länge von ca. 50m bis zu einer Breite von ca. 30m am westlichen Ende auf weitet.

Integriert in die obere Hälfte des Platzes stehen zwei Stadtvillen, welche sich ideal für eine Wohnanlage für Senioren anbieten.

Die Flucht der zweiten Haupteerschließungsachse und die nördliche Platzkante gibt den städtebaulichen Aufbau des nördlichen Abschnittes vor.

Die einzelnen Wohngebiete verlaufen hierzu senkrecht, bzw. parallel. Sie sind über Wohnwege erschlossen und an die in das Gebiet einmündenden Sammelstraßen angeschlossen.

Die südliche Platzkante und die Flucht der angrenzenden Sammelstraße, bestimmen den städtebaulichen Aufbau des südlichen Abschnittes. Die einzelnen Wohnquartiere werden auch hier über Wohnwege erschlossen, welche senkrecht, bzw. parallel zu dieser Flucht verlaufen.

Der westliche Siedlungsabschnitt oberhalb des Quartiersplatzes vermittelt zwischen dem südlichen- und dem nördlichen Abschnitt und verbindet beide miteinander.

Wie in dem „Unterfeld“ zweigen auch im „Oberfeld“ von den Haupteerschließungsachsen und den Sammelstraßen Wohnwege in die einzelnen Wohnquartiere ab und queren bzw. verbinden vor der jeweiligen Ortsrandbebauung die einzelnen Quartiere miteinander. Auch hier entstehen in den Abzweigungen und Knotenpunkten Sammelstellplätze, die durch ihre Eingrünung und die platzartige Aufweitung städtebaulich die Wohnanlage abwechslungsreich gliedern und Begegnungsfälle von zwei Lkw zulassen.

Der westliche Ortsrand stuft sich von Süd nach Nord um die bestehende Ackerflur ab und bildet einen grünen Puffer zwischen Bebauung und der Ackerflur. So entsteht im Westen ein abgestufter Ortsrand, dessen Übergang in die freie Landschaft abwechslungsreich als Ausgleichsfläche gestaltet ist.

Der nördliche Ortsrand liegt geschützt hinter dem Lärmschutzwall. Der Entwässerungsgraben und der begleitende Fußweg, vergrößern den Abstand von der Randbe-

bauung zu dem Lärmschutzwall und bieten eine attraktive fußläufige Verbindung zur landschaftlichen Umgebung.

Zwischen dem bestehenden Wohngebiet Oerather Mühlenfeld und dem neuen Quartier „Oberfeld“ bietet sich eingebettet in den Grünzug und in der Nähe zu dem gegenüberliegenden Bolzplatz des Oerather Mühlenfeldes, eine ca. 4000qm große Fläche für eine Kindertagesstätte zur Versorgung des Wohngebietes an.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist ein Teilgebiet des Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“, das vorwiegend dem Wohnen dient und in dem eine dem Wohnen dienende Infrastruktur realisierbar sein soll. Die Baugebiete des Plangebietes werden demzufolge als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Weitergehende Wohneinrichtungen und Ergänzungsfunktionen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ebenfalls zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Solche Einrichtungen würden nicht der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes, mit aufgelockerter Bebauung und kleinteiliger Struktur des Wohneigentums im Plangebiet entsprechen. Das Wohnen zusätzlich belastende Verkehrsaufkommen und Immissionen werden darüber hinaus vermieden.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes - integriert in den bestehenden Grünzug des Oerather Mühlenfeldes, unmittelbar angrenzend des bestehenden Wohngebietes - werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ca. 3.800 m² Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hier ist die Errichtung einer Kindertagesstätte, nach derzeitigem Planungsstand mit 4 bis 5 Gruppen, geplant. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden demzufolge mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO 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 bestimmt. Die Festsetzungen beruhen auf dem städtebaulichen Ziel einer gestaffelten Intensität der Grundstücksnutzung und Bebauung. In den Baugebieten entlang der Haupteerschließungsstraßen, der Südnord-Erschließungsachse, der Verlängerung der „Viersener Allee“ und den zentralen Quartiersbereichen, soll eine höhere Bebauungsdichte und Intensität erzielt werden. In den Baugebieten der Sticherschließungsstraßen soll dagegen eine reduzierte, aufgelockerte Dichte erzielt werden. Dementsprechend werden die Baugebiete durch qualitativ unterschiedliche Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe gegliedert.

In den mit WA 1 festgesetzten Baugebieten der Randlagen ist eine max. II-geschossige Bebauung freistehender Einzelhäuser mit einer max. GZR 0,3, max. GFZ 0,6 sowie Traufhöhe min. 3,5 m, max. 4,5 m und Firsthöhe max. 9,5 m zulässig.

In den mit WA 2 und WA 3 festgesetzten Baugebieten der Quartiere ist eine max. II-geschossige Bebauung freistehender Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. GZR 0,4, max. GFZ 0,8 sowie Traufhöhe min. 5,5 m, max. 7,5 m und Firsthöhe max. 12,0 m bzw. 12,5 m zulässig.

Für die Baugebiete WA 4 und WA 5 einer Mehrfamilienhausbebauung ist eine max. III-geschossige Bebauung mit einer max. GZR 0,4, max. GFZ 1,2 sowie Traufhöhe min. 9,0 m, max. 11,5 m und Firsthöhe max. 16,5 m zulässig.

Die Gebäudehöhen für Gebäude mit Flach- bzw. Pultdächer sind in den WA 2 und WA 3 Baugebieten mit max. Hochpunkt 10,00 m für Flachdächer bzw. max. 11,00 m

für Pultdächer festgesetzt. In den mit WA 4 und WA 5 festgesetzten Baugebieten betragen die max. Hochpunkte 14,00 m bzw. 15,00 m.

Neben den Vollgeschossen die nach landesrechtlichen Vorschriften ein Vollgeschoss sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden, ist auch ein weiteres Geschoss zulässig, wenn es nach landesrechtlichen Vorschriften kein Vollgeschoss ist. Dieses Geschoss ist entweder mit allseitig gleich geneigten Dächern oder im WA 2, 3, 4 und 5 zudem als Staffelgeschoss zulässig.

Die gemäß den Festsetzungen zulässigen Gebäudetypen sind in Gebäudeschnitten dargestellt, die der Anlage der Begründung beigelegt sind.

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet gemäß der differenzierten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den jeweiligen Baugebieten für die Einfamilienhausbebauung mit max. 0,50 m und den Geschosswohnungsbau max. 1,20 m einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich beabsichtigten Gebäudetypologie mit geringeren Sockelhöhen sowie dem Erfordernis höherer Sockelhöhen in den Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten.

4.4 Wohneinheiten

Die städtebauliche Konzeption sieht eine offene Bauweise und eine aufgelockerte Bebauung in den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 vor. Innerhalb dieser Baugebiete würde die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten dem planerischen Ordnungskonzept einer aufgelockerten kleinteiligen Wohnsituation mit den entsprechend dimensionierten Verkehrsflächen widersprechen. Aus diesem Grunde und um städtebaulichen Missständen, z. B. Beeinträchtigungen durch fließenden und ruhenden Verkehr, innerhalb dieser Baugebiete vorzubeugen, wird die Nutzung der Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt.

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die mit WA1, WA2, WA3 und WA4 festgesetzten Baugebiete wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten Bebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit WA1 und WA2 bezeichneten Baugebieten mit 14 m und den mit WA3 bezeichneten Baugebieten mit 16 m geben der Realisierung von Wohngebäuden in Form von überwiegend Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser in den WA1 und WA2 Baugebieten, sowie Reihenhäusern in den WA3 Baugebieten ausreichend Raum.

Für den Geschoss- und Mietwohnungsbau in den WA4 und WA5 Baugebieten werden an den zentralen Quartiersbereichen mit punktuell flächig ausgewiesenen Baufenstern ein größerer Spielraum für die Anordnung der Baukörper im Geschosswohnungsbau auf den Grundstücken eröffnet. Für das WA5 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt um einen sich nach Süden öffnenden Baublock z. B. im geförderten, experimentellen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Eine ausreichende Flexibilität bei der Lage und Gestaltung der Bebauung ist damit gegeben. Mit der Festsetzung der geometrischen Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Orientierung der Baukörper zum öffentlichen Straßenraum hin erreicht.

Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten und untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m in den WA 1, WA 2 sowie von 1,50 m in den WA 3, WA 4, WA 5, in einer Breite bis maximal der hälftigen Fassadenbreite des

Hauptbaukörpers zulässig. Diese Festsetzung bietet eine zusätzliche Flexibilität in der Baukörpergestaltung und gewährleistet auch zukünftige Erweiterungen von Wohngebäuden mit Wintergärten, Glasvorbauten oder Loggien.

4.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Der öffentliche Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebietes wird im öffentlichen Verkehrsraum gedeckt. Die privaten Stellplätze, deren städtebauliche Erforderlichkeit sich aus dem Stellplatzbedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten ableitet, sind auf den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen und dafür festgesetzten Flächen nachzuweisen. In den mit WA4 und WA5 festgesetzten Baugebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb den dafür festgesetzten Flächen unzulässig. Die Freihaltung der privaten unbebauten Wohngärten als Ruhebereiche sowie die Freihaltung der Vorgartenbereiche als gestalterisch bedeutsame Übergangszonen zum öffentlichen Raum von Garagen, Carports und Stellplätze wird hierdurch gewährleistet.

Untergeordnete, der Nutzung der Baugrundstücke dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten zulässig. Der gfs. notwendige Flächenbedarf für die der Versorgung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauBG ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu ermitteln und festzusetzen.

4.7 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der äußeren und inneren Erschließung der baulichen Nutzungen des Plangebietes sind die erforderlichen Erschließungsflächen entsprechend den Anforderungen der einschlägigen straßenbautechnischen Regelwerke als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dementsprechend sind die innere Haupteerschließung und Anbindung des Plangebietes an die „Viersener Allee“ und damit L 227 dienende Südnord-Erschließung sowie die nordöstlich an die Verkehrsstraßen des bestehenden Oerather Mühlenfeld, die „Kamp-Lintforter-Straße“ und „Kevelarer Straße“ und damit an die L19 anbindenden Haupteerschließungsstraßen, als öffentliche Flächen für den Straßenverkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die von der Südnord-Achse ausgehenden, der inneren Haupteerschließung der Quartiere dienenden Erschließungsstraßen, sind ebenfalls als öffentliche Flächen für den Straßenverkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Haupteerschließungen in Fortführung der „Viersener Allee“, der „Kamp-Lintforter-Straße“ und „Kevelarer Straße“ mit einer Breite von 12,50 m ermöglichen ausreichende Anlagenbreiten im Trennprinzip für den Fahrverkehr einschließlich des ÖPNV, für den ruhenden Verkehr, sowie für den Fußgänger-/Radverkehr und die Straßenraumbegrünung mit Baumpflanzungen. Für die untergeordneten Erschließungen der Wohnquartiere sind öffentliche Verkehrsflächen in einer Breite von 4,60 m und in Zugangsbereichen der Wohnstraßen 10,50 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die breiteren Zugangsbereiche der Wohnstraßen, sowie mit 9,50 m und 12,0 m festgesetzten platzartigen Verkehrsflächen, dienen auch der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Entsprechend dem Ziel der Schaffung attraktiver ruhiger Wohnquartiere dienen diese Verkehrsflächen neben dem fließenden Verkehr gleichrangig der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel.

Die zwischen dem südlichen und nördlichen Wohnquartier verlaufende bestehende Trasse eines Wirtschaftsweges wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Fußgänger / Radfahrer festgesetzt. Hiermit wird die bestehende Verbindung für Fußgänger- und Radverkehr des Oerather Mühlenfeldes Richtung Westen

verlängert und gleichzeitig die Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt hergestellt.

4.8 Grünflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage in den zentralen Bereichen des südlichen und nördlichen Quartiers dienen der Erholungsfunktion für die Anwohner. Die öffentlichen Grünflächen können für Erschließungszwecke Fuß- und Radwege aufnehmen, deren Lage und Umfang bleiben der nachfolgenden Fachplanung vorbehalten.

Das Plangebiet ist zusammen mit den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in intensiv begrünte öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen unterschiedlicher räumlicher Ausprägung und Nutzung eingebunden.

Die Versorgung der Anwohner mit Spiel- und Sportmöglichkeiten erfolgt durch die bestehenden Anlagen im nördöstlich angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“. Eine kleinere Spielplatzfläche ist im Zug der Errichtung der Kindertagesstätte geplant.

4.9 Flächen für die Landwirtschaft

Die in Ostwestrichtung verlaufende Ackerflur Nr.14 mit einer Breite von ca. 50m steht für eine wohnbauliche Nutzung absehbar nicht zur Verfügung und ist demnach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Erschließung der Ackerparzelle ist durch vorhandene Wirtschaftswege und Erschließungsstraßen im Plangebiet gesichert.

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

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A1 bis A4, dienen dem ökologischen Ausgleich und bilden gleichzeitig die landschaftliche Einbindung des Siedlungsgebietes an den Freiraum im Außenbereich. Die abwechslungsreiche Gestaltung mit Flächenanteilen von Baum- und Gehölzanzpflanzungen und offenen Wiesen gewährleistet einen vielfältigen Erlebnisraum sowie transparentes Erscheinungsbild, in dem auch Sichtbezüge freigehalten werden.

Der in Südnord-Richtung verlaufende lineare Feldgehölzbestand wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert und mit der Festsetzung A4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch einen Saumstreifen mit einer Regelsaatmischung ergänzt.

In den festgesetzten Verkehrsflächen sind punktuell Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zur Begrünung und räumlichen Gliederung des Straßenraumes festgesetzt.

Zur Begrenzung des nördlichen Randes der Grünfläche im nördlichen Wohnquartier ist ein linear verlaufendes Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für eine Heckenpflanzung festgesetzt.

4.11 Baugestalterische Festsetzungen

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen sowohl eine Gestaltungsvielfalt in dem Wohngebiet ermöglichen, als auch einen Gestaltungsrahmen für ein abgestimmtes Siedlungsbild in der Ortsrandlage sichern. Der Gestaltungsrahmen orientiert sich an orts- und regionaltypischen Gestaltungsmerkmalen. Zur Wahrung eines homogenen Gesamtbildes sollen die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien, Dachform, Dachmaterialien, Dachaufbauten, Vorgärten und Einfriedungen beitragen. Für die individuelle Gestaltung von Baukörpern und privaten Freiräumen verbleibt hierbei ein breiter Gestaltungsspielraum.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfassen

- die Beschränkung von Baustoffen für die Fassaden und für die Dacheindeckung unter Bezugnahme auf regionaltypische Materialien
- die Sattel-, Walm- und Zeltdachform, die Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile unter Berücksichtigung orts- und regionaltypischer Dachformen und der Gliederung von Gebäuden
- die Sonderdachformen wie Pult- und/oder abgerundete Pultdächer sowie Flachdächer in den mit WA2, 3, 4 und 5 festgesetzten Bereichen mit Staffelgeschoss
- 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
- den Nachweis des Standortes und die Eingrünung von Abfallbehältern und – Containern außerhalb von Gebäuden in vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen.

5. Verkehrserschließung

In einer Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ werden die in Zukunft zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus der Überlagerung der heutigen Verkehre, festgestellt mittels aktueller Verkehrszählung, mit den zusätzlichen Verkehren aus dem Bebauungsplangebiet ermittelt. Die Berechnungsergebnisse sollen für die Spitzenstunde ausreichende Qualitäten des Verkehrsablaufes mit entsprechender Verkehrsqualität in den Knotenpunkten Kreisverkehrsplätze L19/L227Xantener Allee nachweisen. Für die Verteilung der Verkehre wird angenommen, dass der zusätzliche Verkehr infolge der geplanten Bebauung über die Sammelstraßen geführt wird und in den untersuchten Knotenpunkten ein reibungsloser Verkehrsablauf ohne Rückstauerscheinungen zu erwarten ist. Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Neben der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sollen auch die verkehrlichen Auswirkungen im Hinblick auf steigende Verkehrsbelastungen in den bestehenden Verkehrsanlagen untersucht werden. Die zukünftige Verkehrsbelastung infolge der geplanten Bebauung soll für die maßgeblichen Verkehrsstraßen ermittelt werden.

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung und Lage der Haupteerschließung des Plangebietes ist mit den Anschlusspunkten an die bestehende Haupteerschließung des Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“ im Nordosten sowie im Süden vorgegeben. Hiermit wird gleichzeitig die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz, die L19 und L227 sowie der B57 und A46 hergestellt. Die Planung und der Bau der Anbindung der L227 an die B57 erfolgt bereits durch den Landesbetrieb Straßen NRW im Zuge des Bebauungsplanes 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“.

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Das untergeordnete Straßensystem erschließt die Quartiere des Wohngebietes entsprechend ihrer Funktion und verkehrlichen Belastung mit den Haupteerschließungsstraßen im Trennprinzip und den abzweigenden Stichstraßen im Mischprinzip als verkehrsberuhigte Bereiche. In den Stichstraßen sind jeweils Verbreiterungen vorgesehen die auch der Aufnahme des ruhenden Verkehrs dienen. Die Gliederung der Erschließungsstraßen hat entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen unterschiedliche Querschnittsdimensionierungen und Ausgestaltungen der einzelnen Erschließungsanlagen zur Folge. Die innere Aufteilung und Gestaltung sowie die La-

ge der Stellplätze, der Baumpflanzungen und des Verkehrsgrüns ist Bestandteil der entsprechenden Fachplanung. Wesentliche Elemente der Erschließungsplanung sollen im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

5.3 Fuß-/Radwege

Mit den Querschnittsdimensionierungen der Erschließungsstraßen sind jeweils Anlagen für den Fußgängerverkehr vorgesehen, in den Haupteerschließungsstraßen als getrennte Anlagen und in den untergeordneten Quartierserschließungen im Mischsystem. Im Bereich der in Ostwestrichtung verlaufenden Grünachse und landwirtschaftlichen Fläche erfolgt die Fußgänger-/Radfahrerführung in einer separaten Verkehrsanlage. Die bestehenden Anknüpfungspunkte Richtung Süden und Osten, an die Fuß- und Radverkehrsbrücken Richtung Innenstadt und an den bestehenden Wirtschaftswegen in den Freiraum werden hierbei berücksichtigt. Bis auf die Fläche des bestehenden Wirtschaftsweges zwischen dem südlichen und nördlichen Quartier sowie an einzelnen Endpunkten von Wohnstraßen ist die Festsetzung von Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Fußgänger / Radfahrer entbehrlich. Die Führung des Radverkehrs erfolgt darüber hinaus innerhalb der verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen. Mit den o. a. Anlagen ist ein geschlossenes Netz für den Fußgänger- und Radverkehr gegeben. Die Gestaltung sowie die Lage der Verkehrsanlagen für den Fußgänger- und Radverkehr ist Bestandteil der entsprechenden Fachplanung.

5.4 Ruhender Verkehr

Private Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich gemäß dem Bedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Minimierung des Versiegelungsgrades der privaten Grundstücke sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen, in der Regel seitlich der Gebäude, zulässig. Der erhöhte Stellplatzbedarf innerhalb der Baugebiete WA4 und WA5 kann über die Anlage von Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die entsprechend der Wohnnutzung erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht. Die Erschließungsanlagen sind hierfür ausreichend dimensioniert. In den Haupteerschließungsstraßen ist die Anlage separater Stellplatzstreifen vorgesehen, in den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich erfolgt die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Mischverkehrsflächen. Der Umfang und die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Stellplätze ist Gegenstand der entsprechenden Fachplanung. Die Darstellung diesbezüglicher Anlagen im Bebauungsplan basiert auf vorläufiger Fachplanung und ist unverbindlich. Im weiteren Verfahren sollen Festlegungen der Erschließungsplanung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

5.5 ÖPNV

Die Dimensionierung der Haupteerschließungsstraßen bietet die Voraussetzung einer Bedienung des Plangebietes durch den ÖPNV. Das Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ ist derzeit durch den Buslinienverkehr auf der L19 und den dortigen Haltestellen sowie des Oerather Mühlenfeldes an das Busliniennetz des ÖPNV sowie hiermit an den Bahnhof Erkelenz angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sowie Anschlüsse an das Strom-, Gas- und Wassernetz werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durch die örtlichen Versorgungsträger erbracht und gesichert.

Die Festsetzung von Flächen für die der Versorgung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauBG ist derzeit noch nicht ersichtlich und wird soweit erforderlich im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6.2 Telekommunikation

Die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation erfolgt durch Netzanbieter im Rahmen der Erschließung des Plangebietes.

6.3 Abfallentsorgung

Die Dimensionierung der geplanten Erschließungsstraßen einschließlich der Wendeanlagen für Fahrzeuge der Abfallentsorgung berücksichtigt die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung.

6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser wird über ein Trennsystem und im freien Gefälle zum Schmutzwasserpumpwerk Oerath II abgeleitet und von dort aus zur Abwasserreinigungsanlage Erkelenz weitergeleitet.

Für das über das Trennsystem abzuleitende Schmutzwasser und Niederschlagswasser besteht Anschlusszwang.

Auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens mit Beurteilung des Baugrundes und dessen Durchlässigkeiten wurde bereits für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ ein Entwässerungskonzept für das anfallende Niederschlagswasser erarbeitet.

Durch verschiedene Sickerversuche im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ festgestellt, dass sich die Deckschichten aus Lösslehm und Löss sowie, der durchweg bis 2m mächtige, schluffige Übergangsbereich zwischen Löss und Hauptterrasse nicht zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser eignen.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation wurde die zentrale Versickerung im nördlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ an der L19/B57 empfohlen, die in die durchlässige Hauptterrasse einbindet.

Gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke vorrangig die Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung bzw. Verrieselung vor Ort oder durch ortsnahe Einleitung in ein Gewässer vorzunehmen. Da im gesamten Bereich Oerather Mühlenfeld ortsnahe Entwässerungsgräben oder Gewässer fehlen, wurde im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Oerather Mühlenfeld des Bebauungsplanes Nr. 02.3 eine zentrale Versickerungsanlage im Bereich L19/B57 realisiert, die in der Lage ist das anfallende Niederschlagswasser aus den Baugebieten des Bebauungsplanes 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ und 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ sowie des geplanten nördlichen Quartiers des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ aufzunehmen.

Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde ist in 2003 zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Dach- und Straßenflächen erteilt worden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ wurde eine Geotechnische Untersuchung, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht vom 23.03.2018, über den Baugrund und seine Wasserführung mit Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten für nicht verunreinigtes Niederschlagswasser sowie der bautechnischen Rückschlüsse auf den Straßen- und Kanalbau (Erschließung) durchgeführt. Eine betriebssichere Versickerung des Niederschlagswassers ist in der Schicht 2 – „Löblehm“ und „Löb“ wegen der zu geringen Bodendurchlässigkeiten entsprechend Durchlässigkeitsbeiwerten nicht empfehlenswert bzw. z. T. auch nicht möglich. Dagegen ist eine gezielte Versickerung in der Schicht 3 unterhalb ihrer „verlehnten“ Oberseite, die ab 7,5m erbohrt wurde, nach den Ergebnissen der geotechnischen Untersuchung möglich.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ wird eine Entwässerungskonzeption erarbeitet.

Das angrenzende Kanalnetz verfügt über die notwendigen hydraulischen Reserven um das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet des nördlichen Quartiers des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ der zentralen Versickerungsanlage zuzuführen, bzw. wird durch entsprechende Entwässerungsanlagen, im Norden des Plangebietes ergänzt.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet des südlichen Quartiers des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ soll über eine zentrale Versickerungsanlage im westlichen Plangebiet erfolgen, die in der Lage ist das anfallende Niederschlagswasser aus den südlichen Baugebieten des Bebauungsplanes 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ aufzunehmen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt hier innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Flächen für die Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Regenwasserrückhalte – und Versickerungsanlage.

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

Die geplante Nutzung im Plangebiet verursacht für das bestehende Umfeld keine Emissionen die einer weitergehenden Betrachtung im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes bedürfen.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet, ausgehend von der Verkehrsstraßen L19, L227 und B57, wird eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet. Nach den Ergebnissen des Gutachtens für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ werden die Grenzwerte der 16. BImSchV aufgrund des Lärmschutzwalles parallel der L19 eingehalten. Aufgrund der Abstände Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ zur L227 und B57 ist von einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auszugehen. Lärmemissionen, ausgehend von Verkehrsstraßen, sind aufgrund der Abstände der B57 und der L227 bzw. Verkehrsbelastungen nicht zu erwarten.

Der aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes auch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ erforderlich werdende Lärmschutzwall ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt. Die festgesetzte Höhe des Lärmschutzwalles im Bereich der L19 wird über Straßenniveau der L19 festgesetzt.

Die Auswirkungen durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes auf öffentlichen Verkehrswegen, wird aus schalltechnischer Sicht ebenfalls beurteilt.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, Natur und Landschaft im Bauleitplan unter Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage der vereinfachten „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ (Stand 2008). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt, in dem die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in dem Umweltbericht dargelegt sind.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil 2).

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt auf Flächen außerhalb der Eingriffsgrundstücke, hierzu sind Festsetzungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen worden.

Die Belange des Artenschutzes wurden gemäß der artenschutzrechtlichen Vorschriften der Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen eines eigenständigen Prüfverfahrens beachtet. Die Artenschutzprüfung (ASP) erfolgte in zwei Stufen: Stufe I, Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) mit überschlägiger Prognose artenschutzrechtlicher Konflikte, Stufe II mit vertiefender Prüfung der Verbotstatbestände.

Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung, Bebauungsplan 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Artenschutzprüfung (Stufe I+II), Haese Büro für Umweltplanung, 08.05.2018, ist von den nach den Fachinformationen des zuständigen Landesamtes LANUV insgesamt 30 planungsrelevanten geschützten Arten (Säugetiere, Vögel) auszugehen.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bis auf die Feldlerche für alle anderen zu prüfenden Arten durch Plausibilitätsüberlegungen auf der Grundlage von Ortsbegehungen begründet angenommen werden kann, dass sie von der Planung nicht in rechtlich relevanter Weise betroffen sind oder im Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bereits hinreichend berücksichtigt sein werden.

Im Plangebiet wurden vier Reviere der Feldlerche gefunden, davon sind zwei Brutpaare aufgrund besonders günstiger Bedingungen im Bereich archäologischer Grabungsflächen anzutreffen. Demnach ist davon auszugehen dass ein Mindestbestand von zwei Brutpaaren der Feldlerche von der Planung betroffen ist, für die ein artenschutzrechtlicher Ausgleich als Kompensationsmaßnahmen für Feldvögel auf einer Fläche von ca. 2 ha gesucht und vertraglich gesichert werden muss.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der am 05.12.2015 außer Kraft getretenen ordnungsbehördlicher Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB, deren südliche Grenze verläuft an der nördlichen Seite des Wirtschaftsweges zwischen Erkelenz und Matzerath. Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

7.4 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutzverordnung 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. Die Inanspruchnahme von Boden wird durch Festsetzungen gemäß §§ 17 und 19 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO auf ein unvermeidbares Maß reduziert.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Für das Plangebiet sind weder Altlastenfunde noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.6 Kampfmittelfunde

Zur Ermittlung der Kampfmittelfreiheit des Plangebietes wurde die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Rheinland, Außenstelle Aachen, mit einer Untersuchung und Räumung beauftragt. Eine Untersuchung der Flächen lieferte folgendes Ergebnis: Die Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Nur eine Teilfläche von 345.431m² wurde aufgrund von Störfaktoren im Erdreich geräumt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die Räumung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmittel gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Baudenkmäler. Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für das Plangebiet lagen nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen durch den LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege vor, systematische archäologische Untersuchungen lagen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes jedoch nicht vor. Um die Belange der Bodendenkmalpflege konkreter beurteilen zu können erfolgte eine archäologische Prospektion zur systematischen Untersuchung im Plangebiet. Aufgrund der Ergebnisse einer Erstbegehung durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege mit vorgeschichtlichen Fundkonzentrationen, die Hinweise auf Siedlungen dieser Zeitstellungen geben, sind die Belange der Bodendenkmalpflege für die Planung nach Maßgabe der §§ 1 Abs. 3, 11 DSchG NW i.V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungserheblich einzustufen. Zur Klärung des denkmalwertes der Kulturgüter, der Betroffenheit der Kulturgüter und Erheblichkeit der Belange des Bodendenkmalschutzes wurde eine ergänzende Konkretisierung der archäologischen Situation durch eine Sachverhaltsermittlung (Sondagen) vorgenommen. Der Abschlussbericht der archäologischen Sachverhaltsermittlung soll im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes vorliegen.

Aufgrund derzeitiger Untersuchungsergebnisse sind Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. In der Abwägung n. § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Bodendenkmalschutzes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. An der Erhaltung und Sicherung sowie sinnvollen Nutzung der Bodendenkmäler besteht ein öffentliches Interesse (§§ 7,8, 11 DSchG NW). Die Aufstellung des Bebauungsplanes und Entwicklung des hiermit geplanten Wohngebietes ist zur Wohnraumversorgung und vorrangig gezielten Entwicklung am Siedlungsschwerpunkt Erkelenz-Mitte erforderlich.

Ein Hinweis über die Meldepflicht und das Veränderungserbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15,16 DSchG NW ist bereits auf der Planurkunde und in der Begründung vermerkt.

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalschutzbehörde oder der LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

9. Kennzeichnung von Flächen

Im Plangebiet sind Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW, zu Kampfmitteln und zur Beeinflussung des Grundwassers durch den Braunkohlentagebau aufgenommen.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Plangebietsflächen befinden sich bis auf das Flurstück 14, Flur 38 im Eigentum der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH und Co. KG, notwendige Grundstücksflächen für die Realisierung des Bebauungsplan werden an die Stadt Erkelenz übertragen.

11.2 Entschädigung

Entschädigungsansprüche bzw. Veränderungen des Planrechtes, woraus Entschädigungsansprüche erwachsen, sind nicht bekannt.

11.3 Erschließung

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH und Co. KG sichergestellt.

11.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie notwendige Anschlüsse werden im Rahmen der allgemeinen Erschließung des Plangebietes durch die zuständigen Versorgungsträger erbracht und gesichert.

11.5 Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Den Belangen von Natur und Landschaft wurde bei der Plankonzeption abwägend Rechnung getragen. Der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe erfolgt innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet weist derzeit Ackerflächen und Wirtschaftswege auf. Die Planung stellt eine Erweiterung bestehender Siedlungsflächen zwischen Hauptverkehrs-

straßen in einer weitgehend ausgeräumten Ackerfläche dar. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Ausgleichs werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden die durch die Planung unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen, indem auf ehemaligen Ackerflächen Lebensräume für wildlebende Pflanzen und Tiere entwickelt werden. Mit den Maßnahmen soll eine Eingrünung des Ortrandes und eine Einbindung in den Landschaftsraum erreicht werden.

Auf der Grundlage der quantitativen ökologischen Bewertung, die gemäß „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ (Stand 2008) erfolgt ist, ergibt sich nachfolgende Bilanz:

Bestand Baugebiet:	696.270 Wertpunkte	100%
Planung Baugebiet:	674.752 Wertpunkte	97%
Differenz:	-21.518 Wertpunkte	3%

Die Bewertung des Ausgangszustandes (696.270 Punkte) überschreitet die Bewertung der Planung (674.752 Punkte) um 21.518 Punkte (Defizit).

Aus Artenschutzgründen ist die für die Feldlerche auf externen Flächen in der freien Feldflur ebenfalls eine Kompensation erforderlich. Bei restriktiver Betrachtung sind mindestens zwei Reviere der Feldlerche auszugleichen, wofür 2 ha Fläche erforderlich sind. Damit ist zudem das innerhalb des Plangebietes entstandene ökologische Defizit ausgleichbar. Die Maßnahmen für den Feldvogelschutz müssen durch langjährige Vereinbarungen (z.B. mit der Stiftung Rhein. Kulturlandschaft) abgesichert werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und artenschutzrechtlichen Kompensation zu 100% ausgeglichen werden.

12. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 350.800 m². Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa Werte):

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO	196.635 m²	56,0%
davon		
WA1	55.287m ²	
WA2	91.857m ²	
WA3	30.578m ²	
WA4	15.910m ²	
WA5	2.993m ²	
Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB	3.847m²	1,1%
Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	51.439m²	14,7%
davon		
Straßenverkehrsflächen	19.669m ²	
Verkehrsberuhigter Bereich	27.914m ²	
Fuß- und Radweg	3.856m ²	
Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15, BauGB	43.750m²	12,5%
davon		
innerörtliche Platzflächen	2.363m ²	
Spielflächen	850m ²	

Sonstige Grünflächen	6.128m ²	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB		
A1	8.494m ²	
A2	8.952m ²	
A3	11.905m ²	
A4	1.553m ²	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB		
B1 auf privaten WA1 Flächen	6.766m ²	
B2 auf öffentlichen Flächen	2.098m ²	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	1.407m ²	
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB	10.620m²	3,0%
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.18a BauGB	42.240m²	12,0%
davon		
Ackerflächen	21.776m ²	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB		
A2	20.464m ²	
Flächen für Versorgungsanlagen	2.304m²	0,7%
Rückhaltung u. Versickerung Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB		
Gesamtfläche Plangebiet	350.835m²	100%

Die städtebauliche Planung sieht gemäß der vorgeschlagenen Grundstücksteilung insgesamt rd. 450 Wohnbaugrundstücke und ein Grundstück für die Errichtung einer Kindertagesstätte vor.

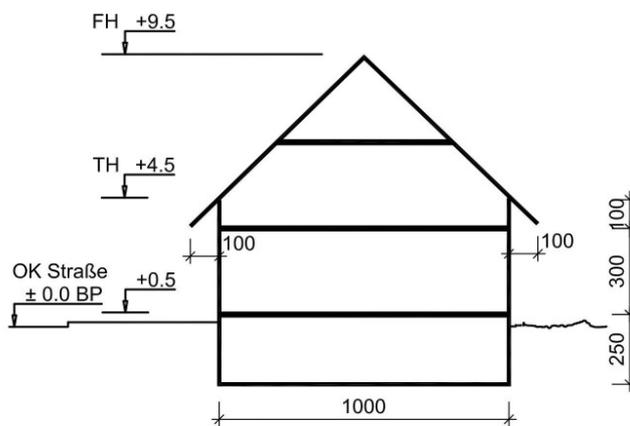
13. Kosten

Die Kosten für Straßenbau, Fuß- und Radwegebau, Wegebau, Trennkanalisation, RVA, Grünflächen, Straßenbegleitgrün, Lärmschutzwall sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im weiteren Verfahren noch zu ermitteln.

Die Kosten für die Errichtung der Kindertagesstätte liegen derzeit ebenfalls noch nicht vor.

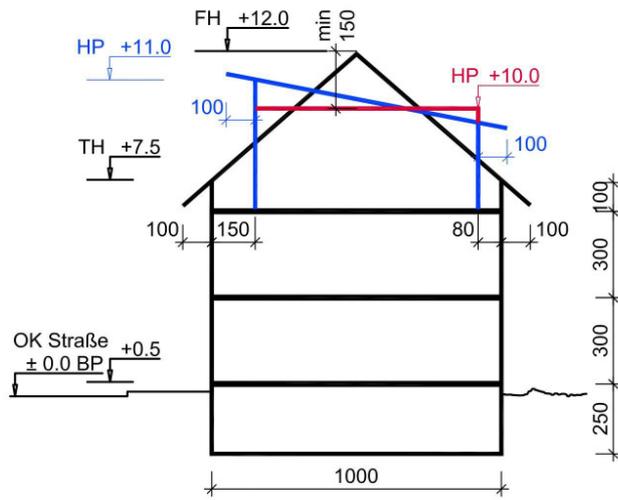
14. Anlage Festsetzungen Maß der Nutzung

WA 1



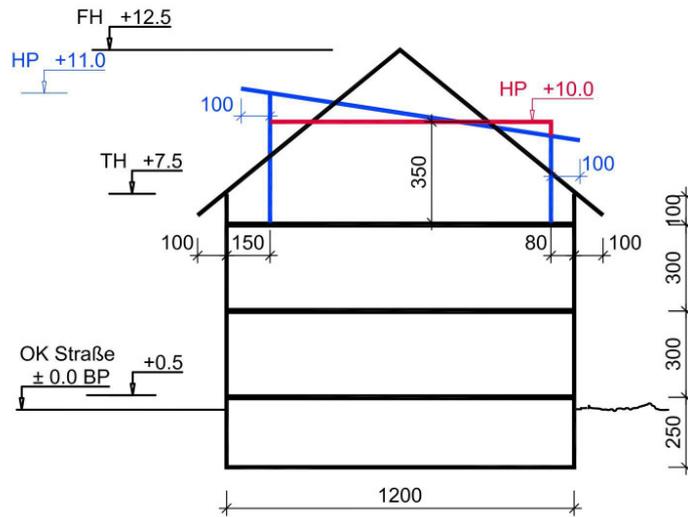
- BP Bezugspunkt
- TH Traufhöhe
- HP Hochpunkt
- FH Firsthöhe

WA 2



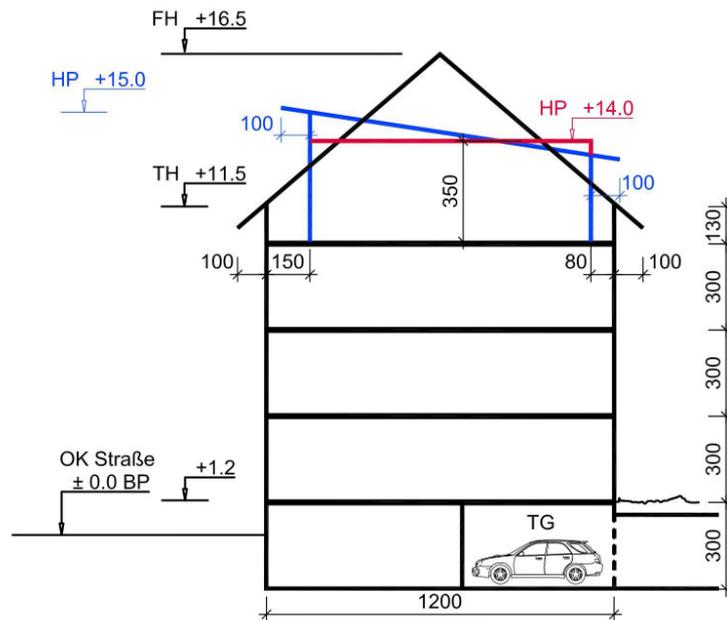
- Staffelgeschoss mit Pultdach (PD)
- Staffelgeschoss mit Flachdach (FD)
- BP Bezugspunkt
- TH Traufhöhe
- HP Hochpunkt
- FH Firsthöhe

WA 3



- Staffelgeschoss mit Pultdach (PD)
- Staffelgeschoss mit Flachdach (FD)
- BP Bezugspunkt
- TH Traufhöhe
- HP Hochpunkt
- FH Firsthöhe

WA 4 und WA 5



- Staffelgeschoss mit Pultdach (PD)
- Staffelgeschoss mit Flachdach (FD)
- BP Bezugspunkt
- TH Traufhöhe
- HP Hochpunkt
- FH Firsthöhe

15. Anlagen

1. Lärmtechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik, 53757 St. Augustin, Bericht Nr., vom
2. Artenschutzprüfung (Stufe I+II), Haese, Büro für Umweltplanung, 52222 Stolberg (Rhdl.), Bericht vom 08.05.2018
3. Geotechnischer Bericht über Baugrund und seine Wasserführung mit Beurteilung, Kramm Ingenieure GmbH&Co.KG, Aachen, vom 23.03.2018
4. Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, IKS Ingenieurbüro, 41334 Nettetal, vom
5. Verkehrsuntersuchung Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, 44799 Bochum, vom, Nr.
6. Archäologische Untersuchung Troll ARCHÄOLOGIE GBR, 53919 Weilerswist, Bericht vom, Nr.

Erkelenz, im Mai 2018



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld-West“ Erkelenz

Begründung

Teil 2 : Umweltbericht

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Erkelenz:

**Dipl. Biol. Ulrich Haese
Büro für Umweltplanung**

Von-Werner-Straße 34
52222 Stolberg
Tel.: 02402 – 127570

E-Mail: bfu-haese@t-online.de

INHALT DER BEGRÜNDUNG

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

- 2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- 2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima
- 2.3 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- 2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.5 Erneuerbare Energien
- 2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien
- 2.7 Planungsalternativen

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

- 3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben
- 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung
- 3.3 Zusammenfassung

1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld-West“ wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld-West“ wird das in den letzten Jahren entstandene Wohngebiet Oerather Mühlenfeld auf annähernd die doppelte Fläche vergrößert, weil die Nachfrage nach Baugrundstücken nach wie vor sehr groß ist. Die Erweiterung erfolgt nach Westen in die freie Feldflur hinein. Zum benachbarten Dorf Matzerath wird ein landschaftlich gestalteter Abstand eingehalten. Das Plangebiet ist mit 35 ha für ein Neubaugebiet recht groß, umfasst aber auch Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.

Die Erschließung erfolgt zum Teil durch Verlängerung des bestehenden Systems der Erschließungsstraßen im Wohngebiet Oerather Mühlenfeld, das von Anfang an auf eine Erweiterung hin konzipiert wurde. Ein solcher Anschluss besteht jeweils im nördlichen Teil in Form der verlängerten Kamp-Lintforter Straße und im südlichen Teil durch die verlängerte Kevelaerstraße. Beide Anschlüsse führen auf eine zentrale Erschließungsachse, die nach Süden an die bestehende Viersener Allee anschließt und dann in die Hückelhovener Straße (L 227) einmündet, die am Neubaugebiet vorbei führt. In die nördlich vorbei führende Landstraße (L 19) gibt es dagegen keinen neuen Anschluss. Hier wird nur eine fußläufige Verbindung im Bereich einer bestehenden Feldwegeinmündung geschaffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die möglichen Ausmaße der geplanten Wohngebäude überwiegend auf Einzel- und im inneren Bereich des Plangebietes auch Doppelhäuser in offener Bauweise beschränkt. Es gibt untergeordnet auch Baufelder für Reihenhäuser, etwas Geschosswohnungsbau und einzelne Sondernutzungen. Dies erfolgt auch in Anpassung an die benachbart bereits bestehenden Wohngebiete.

Außerdem erfolgen Festsetzungen zur äußeren landschaftlichen Eingrünung am West- und Südrand des Plangebietes. Dies trägt auch zum ökologischen Ausgleich bei. Aus vorrangig städtebaulichen Gründen ist außerdem eine zentrale Grünachse vorgesehen, die das Baugebiet in einen nördlichen und südlichen Teil trennt.

Anderweitige Nutzungen werden innerhalb des Wohngebietes weitgehend ausgeschlossen, insbesondere soweit sie eine zusätzliche Verkehrsbelastung erzeugen würden (z.B. Tankstellen).

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand 2003), weist das zwischenzeitlich realisierte Wohngebiet Oerather Mühlenfeld als Allgemeinen Siedlungsbereich aus, und seit seiner 4. Änderung (2005) auch seine Erweiterung nach Westen. Eine Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung kann somit im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens hergestellt werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt in seiner Fassung mit den zum 1.4.2016 rechtskräftig gewordenen Änderungen das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Insofern ist der Bebauungsplan nach Lage und Inhalt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Jedoch wird im Parallelverfahren mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes noch eine detailliertere Anpassung verfolgt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes I/1 „Erkelenzer Börde“. Als allgemeines Entwicklungsziel gibt der Landschaftsplan im hier betrachteten Raum die Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen vor. Innerhalb des vom Bebauungsplan erfassten Gebietes gibt es darüber hinaus keine Festsetzungen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt für dessen Geltungsbereich der Landschaftsplan außer Kraft.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Auswirkungen auf Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

2.1.1 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist ein Teil des großräumig ackerbaulich genutzten Freiraumes zwischen den Ortslagen Matzerath und Oerath vor dem neuen Siedlungsrand von Erkelenz. Die beiden Ortslagen werden durch zwei parallel verlaufende Feldwege verbunden.

Die weiträumige Agrarlandschaft wird nur durch eine dicht bewachsene Gehölzreihe in Form einer frei wachsenden Landschaftshecke entlang eines Teils des östlichen Feldweges gegliedert. Weitere solche Landschaftshecken gibt es nördlich von Matzerath unmittelbar außerhalb des Plangebietes. Die L 19 nördlich des Plangebietes wird von Alleebäumen begleitet.

Es gibt im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz, die planerisch zu berücksichtigen sind.

Ebenso gibt es keine Schutzgebiete nach europäischem Recht (FFH- und Vogelschutzgebiete), auch nicht in der relevanten Umgebung. Innerhalb der weitläufigen Erkelenzer Börde, die von intensivem Ackerbau geprägt ist, ist der ökologische Wert der Landschaft auf wenige Pflanzen- und Tierarten der Agrarlandschaft beschränkt. Da diese aufgrund der intensivierten Flächennutzung zunehmend gefährdet sind, sind sie, soweit es sich um gesetzlich geschützte Tierarten (z.B. Brutvögel) handelt, allerdings auch planungsrelevant. Über ein etwaiges Vorkommen solcher planungsrelevanter Arten gab es vor Beginn der Planung keine konkreten Erkenntnisse. Daher war im Rahmen der Planaufstellung eine zweistufige Artenschutzprüfung erforderlich, in der nach einem landesweit einheitlichen Verfahren ein vorgegebenes Spektrum von in diesem Fall 30 Tierarten zu prüfen war. Dabei wurde mit Stand Mai 2018 festgestellt, dass im Plangebiet vier Reviere der Feldlerche nachweisbar waren. Bei den Säugetieren könnten Fledermäuse im Bereich der genannten Landschaftshecken Quartiere haben.

2.1.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Bei Realisierung der Planung geht das betroffene Agrarland verloren. Im Rahmen der entstehenden Wohnsiedlung kann ein gewisser Anteil von ohnehin häufigen Vogelarten auch in den neuen Gartenbereichen Lebensraum finden.

Die Landschaftshecke innerhalb des Plangebietes bleibt im Rahmen der Planung weitgehend erhalten, liegt dann aber neben der zentralen Erschließungsstraße. Die möglicherweise vorhandenen Fledermausquartiere in den Gehölzen können ihre Funktion aber beibehalten. Zudem entstehen am künftigen Ortsrand im Rahmen der Planung größere Grünflächen mit Bepflanzungen, die für Fledermäuse eine hinreichende Verbesserung ihres Jagdgebietes gewährleisten. Dies gilt auch für eine Reihe von für Ortsränder typischen Vogelarten. Es geht aber bisher freier Landschaftsraum verloren, der für spezialisierte Arten wie die Feldlerche von Bedeutung ist.

2.1.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auf absehbare Zeit im heutigen Zustand als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten bleibt.

2.1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Entlang der L 19 wird durchgängig ein begrünter Lärmschutzwall angelegt, der die Ortssilhouette von Norden aus gesehen massiv eingrünt. Der Übergang in die freie Feldflur nach Westen und zum Ortsrand von Matzerath hin wird durch Grünflächen mit lockeren Anpflanzungen gestaltet. In diesem Rahmen ist z.B. auch die Anlage von Obstwiesen vorgesehen. Damit erhält der Ortsrand eine landschaftliche Qualität, die er bisher nicht hat. Dies betrifft sowohl das Landschaftsbild als auch die Biotopausstattung. Somit ist die Planung mit einer qualitativen Verbesserung der Situation für die biologische Vielfalt auf diesen Flächen verbunden.

Durch die Festsetzung von Bauhöhenbeschränkungen sowie der überwiegenden Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser vermeidet der Bebauungsplan, dass Gebäude entstehen, die das Orts- und Landschaftsbild gravierend beeinträchtigen.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird ein angemessener und ortsüblicher Anteil von begrünter Gartenfläche sichergestellt. Da großräumig offener Freiraum verloren geht, sind für die Feldvögel, insbesondere für die Feldlerche, zusätzliche kompensierende Maßnahmen erforderlich, die noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Im Rahmen von Bebauungsplänen sind Beanspruchungen von freier Landschaft als Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz zu bewerten, und dabei ist über die Möglichkeiten der Vermeidung und des Ausgleiches nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch zu entscheiden. Zur quantitativen Bestimmung des Eingriffsumfanges wurde die landesweit anwendbare Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW benutzt. Auf dieser Grundlage wurde nachgewiesen, wie weit durch die in die Planung integrierten Grünflächen ein ökologischer Ausgleich innerhalb des Plangebietes gelingen kann. Die Bewertung des Ausgangszustandes (696.270 Punkte) überschreitet die Bewertung der Planung (674.752 Punkte) um 21.518 Punkte (Defizit). Es ist aber auch aus Artenschutzgründen eine Kompensation erforderlich. Dies betrifft externe Flächen, die für die Feldlerche weit genug in der freien Feldflur liegen müssen. Bei restriktiver Betrachtung sind mindestens zwei Reviere der Feldlerche auszugleichen, wofür 2 ha Fläche erforderlich sind. Damit ist zudem das innerhalb des Plangebietes entstandene ökologische Defizit ausgleichbar. Die Maßnahmen für den Feldvogelschutz müssen durch langjährige Vereinbarungen (z.B. mit der Stiftung Rhein. Kulturlandschaft) abgesichert werden.

2.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima

2.2.1 Beschreibung der Bestandssituation

Boden

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Der Boden im Plangebiet ist in seinen natürlichen Funktionen bisher unbeeinträchtigt. Er ist sogar von ackerbaulich besonders gut nutzbarer Qualität. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind Flächen mit solchen hochwertigen Böden generell schutzbedürftig. Aus Gründen des vorsorgenden Umweltschutzes und der Ernährungssicherheit stellen sie eine wichtige global begrenzte Ressource dar.

Altlasten oder –verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wasser/ Grundwasser

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut oder versiegelt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen in Bezug auf die Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung oder Verdunstung unbeeinträchtigt sind. Natürliche Oberflächengewässer bestehen weder im Plangebiet noch in der direkten Umgebung. Im angrenzend bereits bestehenden Neubaugebiet liegt aber ein neu gebautes Regenrückhaltebecken.

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der laufende Tagebau Garzweiler II rückt künftig noch näher an Erkelenz heran.

Luft

Vom Untersuchungsgebiet selbst liegen keine Daten zur Luftbelastung vor. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegen weitere Flächen mit bestehender Wohnbebauung oder unbebaute Landschaftsräume, von denen keine besonderen Störwirkungen zu erwarten sind. Die am Plangebiet vorbei führenden Landstraßen (L 19 und L 227) weisen keine so hohe Verkehrsbelastung auf, dass mit besonderen lufthygienischen Belastungen z.B. durch Stäube und Abgase zu rechnen ist.

Klima

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet sind von seiner Lage am Rand des offenen Freiraumes geprägt. Die Bördenlandschaften weisen generell ein für das Wohnen besonders geeignetes Klima auf (verglichen mit kalten Mittelgebirgslagen oder feuchten Niederungen). Es liegen keine besonderen Umstände vor (z.B. Bereiche mit geringem Luftaustausch), die die Lagegunst beeinträchtigen könnten.

2.2.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung wird die Möglichkeit eröffnet, etwa 30 ha Fläche (15 ha netto für Gebäude und Verkehrsflächen) durch bauliche Nutzungen zu versiegeln. Diese Versiegelung führt für den Boden zu einem Verlust natürlicher Funktionen, z.B. hinsichtlich der Neubildung des Grundwassers. Das auf die versiegelten Flächen auftreffende Regenwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen.

Damit geht in großem Umfang landwirtschaftlich wertvoller Boden verloren. Andererseits ist das Recht auf gute Wohnverhältnisse ebenso wichtig. Da ein Bedarf für zusätzlichen Wohnraum nachgewiesen ist und es im Umfeld von Erkelenz keine alternativ geeigneten Flächen dieser Größe mit geringerer Bodenqualität gibt, kann der Aspekt des vorsorgenden Bodenschutzes innerhalb des Plangebietes nicht berücksichtigt werden.

Neue erhebliche Belastungen der Luft entstehen in Wohnbaugebieten nicht. Die Zunahme der Verkehrsbelastung durch die Erschließung von neuen Baugrundstücken führt im vorhandenen Straßennetz der Umgebung nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Emissionen.

Von der vorbeiführenden L 19 ist das Neubaugebiet durch einen begrünten Lärmschutzwall getrennt, der auch Stäube und Abgase abhalten kann. Die L 227 ist vom Neubaugebiet durch das bestehende Wohngebiet Oerather Mühlenfeld Süd getrennt. Damit gibt es keine unverträgliche Nähe zu Straßen als stofflichen Belastungsquellen.

2.2.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden bezüglich der untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima keine Veränderungen eintreten.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Boden

Im Bebauungsplan erfolgt eine Beschränkung der Bodenversiegelung durch die Festsetzung von unterschiedlichen Grundflächenzahlen, die insgesamt einen angemessenen Anteil begrünungsfähiger Gartenflächen im Wohngebiet sicherstellen und gleichzeitig eine kompakte Siedlungsstruktur ermöglichen, die keine unnötig großen Grundstücksflächen erforderlich macht.

Der Verlust von für die Landwirtschaft gut nutzbaren Böden ist im Rahmen der Planung aber unvermeidbar. Ein größerer zusammenhängender Teil der geplanten inneren Grünachse zwischen dem nördlichen und südlichen Teilgebiet der Neubausiedlung soll deshalb als Fläche für die Landwirtschaft erhalten und damit nutzbar bleiben.

Für den Umgang mit dem Verlust von schutzwürdigen Böden und die Entwicklung entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gibt es noch keine Ausführungsbestimmungen. Nach dem Stand der Technik können aber Synergieeffekte genutzt werden, wenn der externe ökologische Ausgleich auch im Bereich von Agrarflächen erfolgt und hier zu einer die besonderen Bodeneigenschaften noch stärker berücksichtigenden Bewirtschaftung oder Pflege führt. Dies ist bei den vorgesehenen externen Kompensationsflächen voraussichtlich der Fall.

Wasser / Grundwasser

Die Böden im Plangebiet bieten nicht überall die Möglichkeit der Versickerung von zusätzlichem Niederschlagswasser von versiegelten Flächen. Daher ist der Bau einer Regenrückhalte- und Versickerungsanlage vorgesehen. Sie liegt aus topographischen Gründen am Ortsrand in Richtung Matzerath und ist als offenes Erdbecken geplant. Die nördlichen Teile des Baugebietes entwässern dagegen nicht in dieses neue Becken, sondern in eine vorhandene Anlage im bestehenden Wohngebiet Oerather Mühlenfeld. Das Wasser wird dazu der Innenseite des Lärmschutzwalles an der L 19 folgend in einem offenen Graben mit einem Überlaufbecken in Richtung Osten geführt.

Für das Schmutzwasser besteht ein Anschlusszwang an die städtische Kanalisation.

Luft

Durch den Ausschluss störender Nutzungen (z.B. Tankstellen) wird sichergestellt, dass keine für Wohngebiete untypischen Luftbelastungen entstehen.

Klima

Durch die Festsetzung eines begrünungsfähigen Gartenanteils und durch öffentliche Grünflächen wird sichergestellt, dass sich das bisherige Freiraumklima nicht wesentlich ändert, wie dies bei einer verdichteten Bauweise in Innenstadtlagen passieren kann.

Da in Bezug auf Boden, Wasser/Grundwasser, Luft und Klima keine oder keine erheblichen Auswirkungen bei der Realisierung der Planung erkennbar sind, sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich.

2.3 Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

2.3.1 Beschreibung der Bestandssituation

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit sowie Lärm und Geruchsimmissionen u. ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Der Bereich des Plangebietes hat derzeit für die Bevölkerung des Wohngebietes Oerather Mühlenfeld eine Bedeutung als Raum zur Naherholung. Daher ist es für die lokale Bevölkerung wichtig, dass entlang der bisherigen Feldwege ein Zugang zur freien Feldflur erhalten bleibt. Es sollte weiterhin ein Angebot von kurzen und längeren Rundwegen genutzt werden können.

Die am Nordrand des Plangebietes verlaufende Landstraße erzeugt Lärmbelastungen, die ohne aktiven Schallschutz unverträglich mit der geplanten Wohnnutzung wären.

Gefahren oder Belästigungen für die menschliche Gesundheit gehen vom Plangebiet generell weder in seiner aktuellen noch in seiner geplanten Nutzungsform aus.

2.3.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Im Hinblick auf die Naherholungsfunktionen verlängert sich der Weg aus dem bestehenden Wohngebiet Oerather Mühlenfeld in die freie Feldflur. Es wurde aber darauf geachtet, dass sowohl der Feldweg am Südrand des Plangebietes, als auch der Feldweg, der das nördliche vom südlichen Teilgebiet trennt, in neue attraktive Gestaltungselemente und innerörtliche Grünflächen eingebettet wird. Am Nordrand des Plangebietes entsteht auf der Innenseite des Lärmschutzwalles eine neue Fußwegverbindung. Diese drei Achsen nach außen werden am westlichen Plangebietsrand jeweils quer vernetzt. Selbst die Fußwegverbindung über die L 19 hinweg in Richtung Oerath bleibt erhalten. Damit werden hinreichend Naherholungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Zunahme des Verkehrs im umliegenden Straßennetz aufgrund von Quell- und Zielverkehren in das neue Wohngebiet ist so geringfügig, dass signifikante Auswirkungen im Hinblick auf Lärm für Dritte außerhalb des Plangebietes nicht erwartet werden.

Von der nördlich vorbeiführenden Landstraße wirkt Verkehrslärm in das Plangebiet hinein. Dazu liegen Erfahrungen vom bestehenden Wohngebiet Oerather Mühlenfeld vor, das durch einen Lärmschutzwall geschützt wurde. Dieser Lärmschutzwall wird entsprechend verlängert.

Die Verkehrszunahme in den Anliegerstraßen im benachbarten Wohngebiet, von denen aus das Baugebiet erschlossen werden soll, ist zu vernachlässigen. Die schon heute vorhandene Ausbaubreite der Anliegerstraßen wies bereits darauf hin, dass eine Weiterführung zur Erschließung eines weiteren Baugebietes von vornherein geplant war.

Der Verlust der Fernsicht in den freien Landschaftsraum ist für einzelne Anwohner des Oerather Mühlenfeldes unvermeidbar.

Andere potentiell negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht erkennbar.

2.3.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Erholungsfunktion des Plangebietes bzw. des angrenzenden Landschaftsraumes würde sich nicht verändern, aber auch nicht durch neue Gestaltungselemente verbessern.

2.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es ist notwendig, das Neubaugebiet gegen Lärmemissionen der vorbeiführenden Landstraße aktiv durch einen Lärmschutzwall abzusichern.

Die Erholungsfunktion des Plangebietes wird durch die Planung ausdrücklich thematisiert und gestärkt, indem innerhalb des Plangebietes Rundwegverbindungen erhalten oder geschaffen werden, die von Grünanlagen, Gehölzstreifen oder einzelnen Anpflanzungen begleitet sind. Diese Wege machen auch am künftigen Ortsrand vorgesehene Obstwiesen erlebbar. Damit wird das Plangebiet für die Naherholung z.T. attraktiver als vorher, was auch für Anwohner der bestehenden Wohngebiete interessant ist. Direkte Verbindungen in die freie Feldflur bleiben zudem erhalten.

Die Festsetzungen zur optischen Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft hin dienen auch der Erholungsvorsorge.

2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

2.4.1 Beschreibung der Bestandssituation

Kultur- und Sachgüter, wie z.B. Baudenkmäler, wertvolle Gebäudebestände, technische Anlagen o.ä., befinden sich nicht im Plangebiet und werden auch außerhalb des Plangebietes durch die Planung nicht beeinflusst.

Im Plangebiet liegt entlang eines von Nord nach Süd verlaufenden Feldweges in Verlängerung der neu gebauten Viersener Allee eine überörtliche Druckleitung für Wasser. Diese soll nicht verlegt werden. Über mögliche Funde von historischen Zeugnissen im Boden ist bisher nichts bekannt. Da die fruchtbaren Böden der Jülicher Lössbörde aber seit der Jungsteinzeit besiedelt und genutzt gewesen sind, war mit Funden zu rechnen, weshalb die Durchführung einer systematischen archäologischen Untersuchung notwendig war. Diese begann im Sommer 2017 und wird durch einen Abschlussbericht noch dokumentiert.

2.4.2 Prognose der Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung

Bei den zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlichen Bauarbeiten könnten Bodendenkmäler frei gelegt und geborgen, aber auch unerkant zerstört werden.

Die vorhandene Wasserleitung wird in das System der öffentlichen Erschließungsflächen (Straßen) integriert.

2.4.3 Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die noch im Boden verborgenen Besiedlungsspuren als Bodenarchiv erhalten und können ggf. von künftigen Generationen weitergehend untersucht werden.

2.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch den vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege vorzulegenden Abschlussbericht wird die aktuell bekannte Situation dokumentiert. Eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Dokumentation von Bodendenkmälern als Sekundärquellen ist nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß §§ 13, 29 DSchG NW ggf. noch vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

Für den Umgang mit bei Bauarbeiten auftretenden Bodendenkmälern gibt es eine gesetzliche Regelung mit einer Meldepflicht gegenüber der zuständigen Stelle (Gemeinde oder Landschaftsverband Rheinland), die über das weitere Vorgehen entscheidet. Durch einen Hinweis wird im Bebauungsplan darauf verwiesen.

2.5 Erneuerbare Energien

Die Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist derzeit rein konventionell vorgesehen. Die Möglichkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien durch spätere Bauherren bleibt davon unberührt. Der Bebauungsplan lässt den Einsatz regenerativer Energien im Plangebiet zu. Die überwiegende Orientierung der Bebauung nach Süden und Westen fördert eine energieeffiziente Bauweise.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurden bei der Bewertung der Schutzgutfunktionen dargestellt. Dabei ergeben sich Wechselwirkungen besonders beim Schutzgut Landschaft und Mensch bezüglich der Erholungsnutzung, was aber bereits hinreichend beschrieben wurde. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen im Sinne von Folgewirkungen zwischen mehreren Schutzgütern sind nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht erkennbar.

2.7 Planungsalternativen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt eine erhebliche Siedlungserweiterung am Ortsrand zu. Als Alternative ist zunächst der Verzicht auf diese Planungsabsicht zu betrachten, da eine denkbare Verlagerung der geplanten Nutzung nicht Gegenstand des Verfahrens wäre. Auswirkungen auf irgendwelche Umweltbelange hätte der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes nicht, weil z.B. nicht zu befürchten ist, dass hier stattdessen eine ungeplante Zersiedlung eintreten könnte.

Eine Erschließung des Baugebietes direkt von der Landstraße 19 aus wird vom Straßenbaulasträger nicht gewünscht, da bereits eine aufwändige Zufahrt in das bestehende Wohngebiet Oerather Mühlenfeld hinein geschaffen wurde, über die das Plangebiet erreichbar ist.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Anhand einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt.

Dabei wurde im Wesentlichen auf die folgenden Unterlagen zurückgegriffen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ erarbeitet oder zitiert wurden:

- Artenschutzprüfung: Büro für Umweltplanung, 8.5.2018

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Ein Monitoring dient der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung der Planung entstehen können. Da solche Auswirkungen nicht erwartet werden, sind entsprechende Maßnahmen (z.B. künftige Verkehrszählungen) nicht vorgesehen.

3.3 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ lässt eine großflächige Siedlungserweiterung am Westrand von Erkelenz zu.

Im Bereich der Schutzgüter „Landschaft“ und „Naherholung“ werden nachteilige Umweltauswirkungen durch den mit der Siedlungserweiterung verbundenen Freiraumverlust am Ortsrand erwartet, die durch Kompensationsmaßnahmen weitgehend behoben werden können oder sogar zu einer Verbesserung der Situation führen, z.B. durch eine Eingrünung im Hinblick auf das Landschaftsbild und durch ein Angebot von Fußwegeverbindungen im Hinblick auf die Naherholung.

Die aufgrund der Nähe des Baugebietes zur Landstraße 19 gegebene Lärmbelastung des Plangebietes erfordert die Errichtung eines begrünten Lärmschutzwalles.

Die Verkehrssituation im Plangebiet und seinem direkten Umfeld lässt keine unzumutbaren Unverträglichkeiten für Anlieger erwarten.

Die Sachverhaltsaufklärung der archäologischen Fundsituation wird noch dokumentiert und ausgewertet.

Erkelenz, im Mai 2018



Haese Büro für Umweltplanung

Von-Werner-Straße 34
52222 Stolberg/Rhld
Tel.: 02402/12757-0
mobil: 0162-2302085
e-Mail: bfu-wieland@t-online.de

Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld-West“

(Stadt Erkelenz, Kreis Heinsberg)



Ökologische Eingriffsbilanz

Mai 2018

1 Aufgabenstellung

Am westlichen Rand des neuen Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“ werden weitere Flächen als Neubaugebiet erschlossen. Es handelt sich fast ausschließlich um Ackerflächen, wenn auch in erheblichem Umfang von etwa 35 ha. Die einzige im Landschaftsbild auffällige Struktur ist eine mehrere hundert Meter lange Feldhecke aus baumgroßen Gehölzen, die in die städtebauliche Planung integriert werden konnte. Da keine komplexere landschaftliche Situation zu bewerten ist, ist zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung nur eine Bilanzierung auf der Grundlage eines anerkannten Verfahrens erforderlich.

Im Plangebiet liegen die Voraussetzungen für die Anwendung der vereinfachten „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ der Landesregierung (Stand 2008) vor, weil nur intensiv genutzte Flächen ohne ökologisch besonders wertvolle Biotope oder Landschaftselemente und keinerlei Schutzgebiete oder -festsetzungen betroffen sind.

2 Eingriffsbewertung

Das 35 ha große Plangebiet wird weitgehend dem Biotoptyp Acker (Code 3.1) mit 2 Punkten/qm zugeordnet. Zurzeit liegt ein Teil der Felder brach. Jedoch ist dies nur vorübergehend so, weil hier bereits bauvorbereitende Arbeiten durchgeführt werden, z.B. wegen archäologischen Sondierungen. Grundsätzlich ist die Landwirtschaft auf den Flächen nicht beschränkt und wird deshalb als intensiv bewertet.

Abweichend ist nur die vorhandene Feldhecke mit 330 m Länge bei 5 m Breite (1.650 qm), die als Gehölzstreifen bewertet wird, der fast ausschließlich aus lebensraumtypischen Gehölzanteilen besteht (Code 7.2: 5 Punkte/qm).

Bei den Feldwegen wird zwischen versiegelten Abschnitten (Code 1.1: 0 Punkte/qm) und unversiegelten mit Vegetationsentwicklung (Code 1.4: 3 Punkte/qm) unterschieden. Von letzterer Kategorie gibt es nur einen Feldweg, der fast vollständig mit Gras bewachsen ist. Er ist 450 m lang und 5 breit (2.250 qm). Die (teil-)versiegelten Wege summieren sich auf 1.260 m Länge bei ebenfalls 5 m Breite (6.300 qm).

Damit erreicht der Bestand eine Ausgangsbewertung von 696.270 Öko-Punkten:

Bestand	(Code)	Fläche (m²)	(Punkte/m²)	(Punkte)
Feldweg versiegelt	(1.1)	6.300	0,0	0
Feldweg begrünt	(1.4)	2.250	3,0	6.750
Ackerland	(3.1)	340.635	2,0	681.270
Feldhecke	(7.2)	<u>1.650</u>	5,0	<u>8.250</u>
Summe		<u>350.835</u>		<u>696.270</u>

Die künftige Bewertung ist geprägt von Verkehrsflächen (Code 1.1) und Wohnbebauung, deren Dachflächenentwässerung in eine nachgeschaltete Versickerungsanlage geleitet wird (Code 1.2: 0,5 Punkte/qm). Deren Versiegelungsgrad ergibt sich aus der GRZ in Verbindung mit der zulässigen Überschreitung gemäß Bauordnung. Diese wird aber erfahrungsgemäß nicht immer voll ausgenutzt, sodass die Stadt Erkelenz von folgenden Versiegelungsgraden ausgeht: WA 1 (GRZ 0,3) 40 %, WA 2 (GRZ 0,4) 50 %, WA 3-5 (GRZ 0,4) 60 %, Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,4) 50 %. Die jeweils restlichen Flächen sind Gärten (Code 4.3) mit 2 Punkten/qm. Über die Festsetzung B1 wird gewährleistet, dass ein Anteil der privaten Gärten im WA 1 mit einheimischen Gehölzen bepflanzt wird. Es handelt sich um insgesamt 6.766 qm, die um 1 Punkt/qm höher bewertet werden (Code 4.4 statt 4.3).

Bei zwei innerörtlichen Plätzen und einer der Fläche für Gemeinbedarf zugeordneten Spielplatzfläche auch von einer intensiven Pflege (Code 4.5: 2 Punkte/qm) ausgegangen. Sonstige Grünflächen ohne Zweckbindungen oder Pflanzverpflichtungen werden als extensiv gepflegt bewertet (Code 4.6: 4 Punkte/qm).

Die Grünflächen mit Zweckbindungen oder Pflanzverpflichtungen sind gesondert zu bewerten. Bei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gibt es vier zu gestaltende Kategorien: In Verbindung mit der Festsetzung A 1 wird ein Gehölzstreifen angepflanzt (Code 7.2: 5 Punkte/qm), bei Festsetzung A 2 ist es eine Obstwiese (Code 3.8: 6 Punkte/qm), bei Festsetzung A 3 eine Grünanlage mit strukturreichem, aber lockerem Solitärbaumbestand (Code 4.7: 4 Punkte/qm als Planungswert) und bei A4 wird ein begleitender Saumstreifen entlang der zu erhaltenden Feldhecke ausgesät (Code 2.4: 4 Punkte/qm). Die Feldhecke selbst bleibt in der Bewertung gegenüber dem Bestand unverändert (Code 7.2). Eine neue Baumreihe wird entlang des zentral zwischen den beiden Baugebietsteilen verlaufenden Fußweges in einem öffentlichen Randstreifen (B2) gepflanzt (Code 7.4: 5 Punkte/qm).

Zwei größere Teilflächen im Plangebiet bleiben landwirtschaftlich genutzt. Eine wird als Ackerfläche weiter bewirtschaftet (Code 3.1). Auf der anderen ist mit der Festsetzung A 2 die Anlage einer Obstwiese vorgesehen (Code 3.8: 6 Punkte/qm).

Die Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) wird als Straßenböschung mit Gehölzbestand bewertet (Code 2.3: 4 Punkte/qm), die Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Rückhaltebecken) als bedingt naturfernes Gewässer (Code 9.2) mit ebenfalls 4 Punkten/qm.

Planung	(Code)	Fläche (m ²)	Punkte/m ²	Punkte
Verkehrsflächen	(1.1)	51.439	0,0	0
Bebauung WA 1: 40 %	(1.2)	22.118	0,5	11.059
Gärten WA 1: 60 %	(4.3)	33.179	2,0	66.358
Bebauung WA 2: 50 %	(1.2)	45.928	0,5	22.964
Gärten WA 2: 50 %	(4.3)	45.929	2,0	91.858
Bebauung Gemeinbedarf	(1.2)	1.924	0,5	962
Grünfläche Gemeinbedarf	(4.3)	1.923	2,0	3.846
Bebauung WA 3-5: 60 %	(1.2)	29.688	0,5	14.844
Gärten WA 3-5: 40 %	(4.3)	19.793	2,0	39.586
Platz- und Spielflächen	(4.5)	3.213	2,0	6.426
Sonstige Grünflächen	(4.6)	6.128	4,0	24.512
Gehölzstreifen (A1)	(7.2)	8.494	5,0	42.470
Obstwiese (A2)	(3.8)	8.952	6,0	53.712
Grünanlage mit Solitären (A3)	(4.7)	11.905	4,0	47.620
Saumstreifen vor Hecke (A4)	(2.4)	1.553	4,0	6.212
Verbleibende Feldhecke	(7.2)	1.407	5,0	7.035
Baumreihe am Fußweg (B2)	(7.4)	2.098	5,0	10.490
Aufwertung Gärten WA 1 (B1)	(4.4)	-	vgl. Text	6.766
Verbleibende Ackerfläche	(3.1)	21.776	2,0	43.552
Obstwiese mit Landwirtschaft	(3.8)	20.464	6,0	122.784
Lärmschutzwall	(2.3)	10.620	4,0	42.480
Rückhaltebecken	(9.2)	<u>2.304</u>	4,0	<u>9.216</u>
Summe		<u>350.835</u>		<u>674.752</u>

Somit ergibt sich für die Planung eine Bewertung von 674.752 Punkten, die im Vergleich mit dem Bestand von 696.270 Punkten mit einem Defizit von 21.518 Punkten abschließt. Dieses verbleibende Defizit ist extern zu kompensieren.

3 Externe Kompensation

Aufgrund der Artenschutzprüfung ist es ohnehin erforderlich, auch einen Ausgleich für Vögel der offenen Agrarlandschaft zu schaffen, der nicht im Rahmen des Plangebietes zu erbringen ist, weil diese Tiere die Ortsrandnähe meiden.

Konkret wurde festgestellt, dass bei restriktiver Betrachtung ein Ausgleich für mindestens zwei Reviere der Feldlerche erforderlich ist. Je Revier ist es gemäß der Handlungsanleitung des zuständigen Landesumweltamtes (LANUV) erforderlich, artspezifische Maßnahmen auf 1 ha Fläche durchzuführen und langfristig zu sichern. Es geht dabei darum, bei der Bewirtschaftung von Feldern die Bedürfnisse der Feldlerche in den Vordergrund zu stellen, was mit gewissen Einschränkungen verbunden ist. Die Bereitstellung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen soll üblicherweise über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgen, die mit Landwirten entsprechende langfristige Verträge abschließt.

Diese zusätzliche externe Kompensation aus artenschutzrechtlichen Gründen kann auf die Ökobilanz angerechnet werden. Da bei dieser Art der Bewirtschaftung wildkrautreiche Äcker auf nährstoffreichen Böden (Code 3.2: 4 Punkte/qm) entstehen können, kann sich je nach Art der Vereinbarungen der ökologische Wert der Agrarflächen maximal von 2 auf 4 Punkte verdoppeln. Damit sind auf den benötigten 2 ha externer Kompensationsfläche für den Artenschutz tatsächlich bis zu 40.000 Punkte zu generieren, und die Kompensation wäre somit mehr als vollständig erbracht. Im Rahmen der Bereitstellung geeigneter Flächen muss mit den Umweltbehörden aber noch eine entsprechende Abstimmung über die artspezifischen Bedingungen, die auf den Flächen einzuhalten sind, erfolgen.

Aufgestellt:

Stolberg, den 8. Mai 2018

