



STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 0240.2

Bebauungsplan Nr. 0240.2

»Kreuzherrenpfad«

Erkelenz-Bellinghoven

Begründung

Teil 1:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Teil 2:

Umweltbericht

Stand: Satzungsbeschluss gem. 10 § BauGB

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.



STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 0240.2

Bebauungsplan Nr. 0240.2

»Kreuzherrenpfad«

Erkelenz-Bellinghoven

Begründung

Teil 1

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Bellinghoven. Der Bereich wird im Osten durch private Grünflächen, im Westen durch landwirtschaftliche Flächen gefaßt. Im Norden reicht die Fläche an Wohngebäudebestand (Kreuzherrenpfad) heran. Im Süden setzt sich die Zerteilung – im Osten Gartenflächen, im Westen Ackerflächen – fort.

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

2. Planungsvorgaben und derzeitige Situation

Im Gebietsentwicklungsplan ist der Raum Erkelenz-Bellinghoven als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erkelenz als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Sicherstellung der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, im Parallelverfahren, die Darstellung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich in Wohnbauflächen-darstellung (W) geändert. Die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) für diesen kleinen Wohnstandort am westlichen Ortsrand dient der örtlichen Entwicklung der Ortslage Bellinghovens.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes I/1 Erkelenzer Börde mit dem Entwicklungsziel 2: „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“.

Schutzgebietsausweisungen bzw. geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die betroffenen Flächen werden ackerbaulich und als private Gartenflächen genutzt

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Bellinghoven ist bereits seit Jahren bis auf eine geringe Anzahl von Baulücken erschöpft. Zur mittel- bis langfristigen Wohnraumversorgung sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz daher Wohnbauflächen (W) am nordwestlichen und südlichen Ortsrand der Ortslage Bellinghoven dargestellt.

Ziel dieser Bauleitplanung ist die Schaffung von Planrecht nach der Verlagerung der Flächen zur Wohnraumerweiterung für die örtliche Entwicklung des Dorfes durch Verlegung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächendarstellung (Standort Nr. 0240.2).

Zur Durchführung und Steuerung konkreter Planungen ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohnge-

bietes (WA) entspricht der Nachfrage der Bevölkerung nach Bauland für die Errichtung von Wohngebäuden in ruhigeren Wohnlagen.

Ziel der Planung ist die behutsame Arrondierung des Ortsrandes durch eine Wohnbereichserweiterung, die eine an die Größe des Ortes angelehnte Wohnraumbedarfsdeckung ermöglicht.

Die infrastrukturelle Versorgung der Einwohner wird durch die in Erkelenz-Mitte und Kückhoven vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

4. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den westlichen Siedlungsrand an.

Die Erschließung der bis zweigeschossigen Ein- bis Zweifamilienhausbebauung des Wohngebietes erfolgt stichförmig über die im Norden gelegene Straße „Kreuzherrenpfad“, und entlang des davon in südlicher Richtung abgehenden Wirtschaftsweges. Abgeschlossen wird diese Mischverkehrsfläche durch einen Wendehammer. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen erfolgt im Hinblick auf den zu erwartenden Ziel- und des Wohngebietes. Die Verkehrsfläche wird mit insgesamt 3 Einzelbäumen begrünt. Die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung sieht für das Plangebiet ca. 7 -10 Grundstücke für freistehende Einzelgebäude oder Doppelhauseinheiten vor. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 550 qm und max. ca. 800 qm und entsprechen damit der Nachfrage nach adäquatem Wohnbauland in Ortsrandlage.

Zum westlichen und südlichen Siedlungsrand hin werden Pflanzflächen festgesetzt, welche den Übergang hin zur freien Landschaft bilden.

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das spiegelt den heutigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken wider, und wird auch durch den Standort des Baugebietes vorgegeben. Für Nutzungen, die über den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes hinausgehen wären die geplante Erschließung und die Lage neben bestehenden Wohnnutzungen nicht ideal. Ein Bedarf solcher Nutzungen (Mischgebietsnutzungen) ist aber derzeit herum nicht ablesbar.

Um den weitgehend störungsfreien Charakter des Wohngebietes zu gewährleisten, sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Über das festgesetzte Spektrum hinaus gehende Nutzungen sind an anderen Standorten in Bellinghovens zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Bild des Siedlungsraumes wird stark durch die Dachform und -neigung definiert. Durch die Festsetzungen der Gebäudehöhen werden die Baumasse und das Erscheinungsbild der Baukörper im Hinblick auf dessen Einbindung zur freien Feldflur hin abgestimmt. Die Höhenentwicklung wird durch die Festlegung maximaler Firsthöhen bis 10,0 m sowie Traufhöhen bis max. 5,0 m gesteuert.

Die Bebauung entlang der Mischverkehrsflächen passt sich mit ihrer maximalen Zweigeschossigkeit und ihren Proportionen dem dörflichen Bestand der Umgebung an.

Der Erdgeschossfußboden (OKFF) des Wohngebäudes darf die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche um maximal 0,50 m überschreiten. Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet einheitlich geregelt. Es ist Ziel, hohe Sockelzonen und damit ein zu weites Heraustreten des Kellergeschosses aus dem Erdreich zu vermeiden. Die Bodenverhältnisse erfordern ein weites Heraustreten der Keller – z. B. wegen anstehendem Grundwasser – nicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand und zum Außenbereich hin wird eine offene Bauweise festgelegt. Durch die offene Bauweise wird eine Auflockerung der Bebauung im Gegensatz zu der geschlossenen Bauweise des Dorfkerns erreicht, was eine Einbindung der neuen Baukörper in das Ortsrandbild beschleunigt, da durch eine aufgelockerte Bebauung auch eine vermehrte Begrünung vorbereitet wird.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientiert sich an einer Bautiefe von 15 m als Standardmaß. Die Lage und die Abmessung der Baufenster folgen der planerischen Absicht nach zum öffentlichen Straßenraum hin orientierten Baukörpern. Diese Festsetzung verbindet angemessen die gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestehenden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Vorgaben vor dem Hintergrund einer ausreichenden Flexibilität in der Bauausführung.

5.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit soll die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports innerhalb der Ruhebereiche der privaten Grundstücke und zum Siedlungsrand hin ausgeschlossen werden.

Im Bereich der nördlichen Planbereichsgrenze zu den Grundstücken, Gemarkung Erkelenz Flur 25, Flurstück 124 und Flur 30, Flurstück 11, sind keine Garagen und Carports zulässig.

Hier sind nur Stellplätze zulässig. Mit dem Ausschluss von Garagen und Carports wird auf die lange gewachsene Struktur am Rande des Planbereichs Rücksicht genommen. So befindet sich auf dem Flurstück 124 am südlichen Ende zur Verkehrsfläche hin ein Ehrenkreuz für die Gefallenen Bellinghovens aus dem ersten Weltkrieg.

Durch die Festsetzung wird ein Abrücken der neuen, außerhalb der Baugrenzen zulässigen Bebauung (Garagen, Carports) von diesen gewachsenen Situationen in einem vertretbaren Maß gewährleistet, so dass der Blick auf die kleine Gedenkstätte auf dem Flurstück 124 freier bleibt. Das gleiche Abrücken zur Erhaltung der gewachsenen Situation trifft auch auf die andere Straßenseite, an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 11 der Flur 30, zu.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

5.5 Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Grundkonzept einer aufgelockerten und zur freien Landschaft offener werdenden Bebauung am Siedlungsrand nicht entsprechen. Zusätzlich würde die Erschließung in einem nicht vorgesehenen Maße belastet (Fahrverkehr und ruhender Verkehr).

5.5 Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der Kompensation des Eingriffs. Die als freiwachsende Feldhecke konzipierte Grünzone bindet den Außenbereich in den bestehenden Grünverbund ein und entwickelt diesen weiter; die zum Süden hin orientierte Schnitthecke schließt das Plangebiet zum Außenbereich hin ab.

Die verwendeten Pflanzen sind der u. Pkt. 5.7 angeführten Pflanzliste zu entnehmen. Die Pflanzliste ist zudem als Vorschlag zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher auf den privaten Gartenflächen gedacht.

Die freiwachsende Hecke (PFL 1) ist mind. 3-reihig anzulegen. Dabei ist ein Pflanzabstand von 1,5m x 1,5m einzuhalten. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v. o.B. 60-100cm. Die freiwachsende Hecke ist aus verschiedenen Arten zusammenzusetzen, wobei jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art gebildet werden sollen. Innerhalb der freiwachsenden Hecke ist je Grundstück ein Hochstamm 2. Ordnung bzw. ein Heister zu integrieren.

Die Pflanzqualität für Hochstämme ist mind. 3xv., m.B. 12-14cm. Heister sind in einer Pflanzqualität von mind. 2xv., m.B. 150-175cm zu pflanzen.

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Pflanzfläche PFL 2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind auf einer Breite von 1,50 m bodenständige Gehölze in Form einer Schnithecke einreihig anzupflanzen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind mind. 3 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die genaue Lage der Anpflanzungen bleibt der Straßenausbau- bzw. Grünflächenplanung überlassen.

Alle Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.7 Pflanzliste

Sträucher mittlerer Wuchshöhe (z.B.)

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea

Laubbäume 2. Ordnung (z.B.)

Feldahorn	Acer campestre
Elsbeere	Sorbus torminalis
Wildapfel	Malus communis
Vogelkirsche	Prunus avium
Kornelkirsche	Cornus mas
Eberesche	Sorbus aucuparia
Rotbuche	Fagus silvatica

Nüsse (z.B.)

Walnuss	Juglans regia
---------	---------------

Heckenpflanzen jährl. Rückschnitt (z.B.)

Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus silvatica
Feldahorn	Acer campestre

Obst- und Nussbäume (Hochstämme)

Äpfel (z.B.)

Rheinischer Bohnapfel
Graue Herbstrenette
Kaiser Wilhelm
Jakob Lebel
Rheinischer Winterrambour
Boskop
Rote Sternrenette

Birnen (z.B.)

Gellerts Butterbirne
Clapps Liebling

Pflaumen (z.B.)

Große grüne Reneclaud
Deutsche Hauszwetsche

Kirschen (z.B.)

Knorpelkirsche
Schattenmorelle

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Kreuzherrenpfad an den Ortskern Bellinghovens angebunden. Die Erschließung erfolgt über eine 5,50m breite Wohnstraße. Eine Wendemöglichkeit für den Kfz-Verkehr besteht am Ende des Erschließungsstiches. Die Verkehrsflächen sind als Mischflächen konzipiert. In der Straßenausbauplanung sind Stellplätze und 3 Baum-

standorte vorzusehen. Über den bestehenden Wirtschaftsweg besteht für den Fuß-/ und Radverkehr eine Anbindung des Plangebietes an den im Süden anschließenden Außenbereich. Ausbau und Dimensionierung entsprechen den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bellinghoven gehört zu den intakten Maardörfern im Rheinland, d. h. der Dorfkern wird um einen Teich mit einer umlaufenden Verkehrsfläche gebildet. Das Dorf selbst hat bis heute seinen überwiegend historischen Charakter erhalten. Durch qualitätsvolle Straßen- und Platzräume, Gebäudefassaden mit Beschränkung auf wenige typische Materialien, geringe Gebäudehöhen und eine angepasste Dachlandschaft herrscht ein homogenes und für diese Region typisches Ortsbild vor.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen im Grundsatz dazu, die am bestehenden Ortskern Bellinghoven vorhandenen typischen und traditionellen Gestaltungsmerkmale zeitgemäß auf das westlich an den Ortsrand angegliederte Wohngebiet zu übertragen und langfristig zu sichern. Entscheidend sind hierbei die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren baulichen Teile und sonstigen Anlagen bzw. die daran angrenzenden Einfriedungen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen dabei einen abgestimmten Rahmen für dieses Baugebiet dar. Städtebauliches Ziel ist es, ein an den Bestand angelehntes Erscheinungsbild zu entwickeln. Der Hintergrund der Festsetzungen ist dabei, gestalterischen Fehlentwicklungen entgegenzutreten. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine Harmonisierung der äußeren Gestalt des einzelnen Gebäudes mit der Dorfrandlage sichern. Auch vermeintlich untergeordnete Details an Fassaden können zur markanten gestalterischen Wirkung von Gebäuden oder sogar eines Straßenbildes beitragen. Visuelle Beeinträchtigungen des Straßenbildes durch die Verwendung ortsuntypischer Fassadenoberflächen (Materialien, Texturen und Farben) sollen vermieden werden. Grundsätzlich gilt, dass eine zurückhaltend gestaltete Fassade mit Bezug zum Umfeld den gestalterischen Zielen besser dient als eine betont auffallend gestaltete.

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen beschreiben daher dezidiert u. a. die Materialarten und -farben von Dach und äußerer Hülle des Gebäudes, die Bauausführung von Anbauten und Nebenanlagen und die privaten Freiflächen mit Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum .

7.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestalt des Baukörpers, der Vorgärten und Einfriedungen

- vor dem Hintergrund der typischen Regionalen Bauweise werden allseitig gleich geneigte Dächer festgesetzt,
- die Reglementierung der Breite und des Abstandes von Dachaufbauten und/oder Zwerchhäusern und -giebeln zum First sowie der Gesamtbreite von Dachaufbauten erfolgt um eine homogene Dachlandschaft zu entwickeln,
- die Beschränkung des Dachüberstandes erfolgt um ein gleichmäßiges Bild im Straßenraum zu erzielen,
- die Reglementierung des Maßes untergeordneter Bauteile am Hauptbaukörper ist abgestimmt auf den baulichen Zusammenhang des Einzelgebäudes und dessen Wirkung im Straßenraum,
- die Ausführung der Dacheindeckung als nicht stark glänzende/glasierte Dachbausteine soll eine konfliktfreie Freiraumnutzung gewährleisten (Reflektion der Dachziegel durch Sonneneinstrahlung)
- die Beschränkung der Farbpalette der Dacheindeckung auf anthrazit-, rot- bis dunkelbraune Dachbausteine erfolgt um ein harmonisches Farbbild der Dachlandschaft auch im Hinblick auf das Ortsrandbild zu erhalten,
- das Eingrenzen von Fassadenmaterialien und deren Farben erfolgt um ein abgestimmtes Gesamtbild dieses Siedlungsstandortes zu erreichen,
- das Eingrünen oder Einhausen von Abfallbehältern außerhalb von Gebäuden erfolgt im Hinblick auf die intensive Vorgartennutzung, bei kleinteiligen Grundstückszuschnitten, und den dabei vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Standort von Müllbehältern,
- das gärtnerische Gestalten der unversiegelten Vorgärten und das Maß und die Ausführung von Einfriedungen erfolgt um ein ansprechendes durch Bepflanzung geprägtes Erscheinungsbild des Straßenraumes zu erhalten.

8. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt durch ein Trennsystem.

Der Schmutzwasserkanal wird im Straßenzug Kreuzherrenpfad an den dort vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen, der Teil des Mischwassersystems der Ortslage Bellinghoven ist. Dieser Schmutzwasserkanal fließt über mehrere Abwasserbehandlungsanlagen zur Abwasserreinigungsanlage Kückhoven des Niersverbandes. Die zusätzlichen Schmutzwassermengen sind in den Ansätzen zu den Prognoseberechnungen des Generalentwässerungsplanes Erkelenz – Ost von 2005 enthalten. Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Netz in der Ortslage Bellinghoven sichergestellt.

8.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Vorkenntnisse über die Bodenverhältnisse für diesen Bereich im Stadtgebiet Erkelenz ist festzustellen, dass die Versickerung des anfallenden Regenwassers gem. § 51a LWG auf den Baugrundstücken nicht konfliktfrei gewährleistet werden kann. Das Bebauungsplangebiet hat keinen offenen Anschluss an ein Oberflächengewässer. Die Ableitung des Regenwassers soll daher über den Regenwasserkanal "Kreuzherrenpfad" erfolgen. Das anfallende Regenwasser wird in den im Dorfkern Bellinghovens liegenden Weiher geführt. Der Überlaufkanal des Weihers ist der Beginn des Bellinghover Fließes.

8.2 Grundwasser

Bei dem Bodenaufbau im Baufeld handelt es sich lt. Bodenkarte NRW um Mittel- bis Grobschluff mit wechselnden Feinsand- und Tonanteilen und in der Regel steifer Konsistenz. Grundwasser ist in den oberen Schichten nicht zu erwarten. Exakte Werte, den Bodenaufbau und den Grundwasserstand betreffend, sind ggf. über eine Bodenuntersuchungen zu ermitteln, diese ist durch den Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung zu veranlassen.

9. Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Betriebe in Nähe des Planbereiches wurden in ihrer Störwirkung betrachtet. So wurde während des Verfahrens durch das Staatliche Umweltamt Aachen auf vier landwirtschaftliche Betriebe hingewiesen. Eine Prüfung der Situation mit Unterstützung der Landwirtschaftskammer NRW lässt den Schluss zu, dass keine relevanten Immissionsproblematiken durch diese Betriebe entstehen. Zwei der Betriebe sind nicht mehr aktiv, ein Betrieb ist aufgrund seiner Lage und einer Tierhaltung von lediglich 10 Pferden als unproblematisch einzustufen und der letzte Betrieb, mit der geringsten Entfernung zum Planbereich, hält lediglich 3 Kühe. Hier sind keine negativen, über das normale Maß hinausgehenden, Auswirkungen anzunehmen. Das Staatliche Umweltamt Aachen schloss sich dieser Einschätzung an.

Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind damit keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe ansässig, die einer weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bzgl. der Einwirkung auf das Plangebiet bedürfen

Es wird davon ausgegangen, dass die im Westen unterhalb des Geländeniveaus verlaufende Bahnstrecke Aachen-Düsseldorf für die Siedlungsflächen keine relevante Lärmbelastung darstellt. Auch die BAB 46 weist einen Abstand zum Planbereich auf, der eine weiterführende Untersuchung nicht erforderlich macht, da Messungen gleichartiger Situationen im Stadtgebiet, bei Planungen in der Vergangenheit, keine Hinweise auf unzumutbare Zustände ergeben haben.

Im Rahmen des Monitoring zum Umweltbericht sind hier Aussagen zu einer Absicherung dieser Annahme zu treffen.

10. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Teil 2 dieser Begründung ein gesonderter Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er fasst die Aussagen aller umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen sowie die geplanten Kompensations- und Minderungsmaßnahmen zusammen.

10.1 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Um den Ausgleich dieses Eingriffes planungsrechtlich zu sichern werden Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB, getroffen. Die Flächen zum Anpflanzen werden in die städtebauliche Planung eingebunden. Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist es, die durch die Planung unvermeidbaren Beeinträchtigungen und Eingriffe auszugleichen, indem auf ehemaligen Ackerflächen wertvolle Lebensräume für Pflanzen und freilebende Tiere entwickelt werden.

Hintergrund dieser Maßnahmen ist es eine gute Eingrünung des Ortsrandes, die Aufwertung des Landschaftsbildes und eine Einbindung ins Landschaftsbild zu erzielen.

10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Auf Grundlage der ökologischen Bewertung, die gemäß der »Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW« des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Mai 2001) erfolgt ist, ergibt sich eine Differenz zwischen Bestand und Planung von ökologischen Wertpunkten (ÖE).

Bestand:	9.668 ÖE
Planung:	8.496 ÖE
Negative Bilanz	1.172 ÖE

Trotz der geringen Flächeninanspruchnahme und der vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen ergibt Bilanzierung ein negatives Ergebnis von 1.172 ÖE.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Umsetzung ökologischer Planungsvorgaben und durch Inanspruchnahme von Flächen des Ökokontos der Stadt Erkelenz (Gemarkung Erkelenz, Flur 13, Flurstück 4/9/10) ausgeglichen.

11. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 27.06.2006 mit, dass nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Daten zu Bodendenkmälern davon ausgegangen werden muss, dass sich im Plangebiet Siedlungs-, Werk- und Bestattungsplätze der Römischen Zeit als ortsfeste Bodendenkmäler erhalten haben könnten.

Bei Aufsammlungen nordwestlich der Fläche wurden durch Funde von Scherben, Ziegeln und ortsfremden Gesteinen (Baumaterialien) erste Hinweise auf einen römischen Siedlungsplatz ermittelt.

Eine genauere Untersuchung ist nicht erfolgt.

Mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wurde Kontakt aufgenommen und eine Klärung des Sachverhaltes während der Offenlage avisiert.

Seitens der Stadt Erkelenz wurde mitgeteilt, dass die Flächen im Bebauungsplan zur Zeit noch gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt werden und nicht in einem Zustand sind, der eine Prospektion ermöglicht. Dieser Zustand sei auch zur Zeit nicht erreichbar, da sich die besagten Flächen in Privatbesitz befinden.

Mit einer weiteren Stellungnahme teilt das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mit, dass aus vorgenannten Gründen eine Prospektion nicht durchgeführt werden kann. Es wird auf Anregung des Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass in der Fläche des Planbereiches Bodendenkmäler römischer Zeitstellung erhalten sind. Entsprechende Hinweise wurden nördlich des Planbereiches ermittelt.

12. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

13. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Rheinland, Außenstelle Aachen, wurde zu einer Aussage bezüglich des Vorhandenseins von alten Kampfmitteln aufgefordert. Das Plangebiet lag im Februar 1945 in der Kampfzone. Eine abschließende Aussage liegt noch nicht vor. Sie wird, sobald sie vorliegt, in die Planung eingearbeitet.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

15. Flächenbilanzierung der Planung

Maßnahmen	m²	%
Versiegelte Flächen		
Bauflächen (GRZ 0,4)	1.697	30
Verkehrsflächen	857	15
Zwischensumme: versiegelte Flächen	2.554	45
Unversiegelte Flächen		
nicht überbaubare Bauflächen (Gartenflächen)	2.452	44
Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1Nr. 25a	630	11
Zwischensumme: unversiegelte Flächen	3.082	55
Gesamtflächen	5.636	100

16. Kosten

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz, dem Abwasserbetrieb und der Grundstücks- & Entwicklungsgesellschaft mbH und Co. KG (GEE) der Stadt Erkelenz sichergestellt.

17. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohletagebau bedingter Grundwasserbeeinflussung.
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den Regenwasserkanal (Trennsystem) einzuleiten. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 51a Landeswassergesetz ist auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen.
- Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 15. April 1969 bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§36) und Grenzabstände für bestimm-

te Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42) sowie der Verdoppelung der Grenzabstände (§43) wird hingewiesen.

- Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

Erkelenz im Dezember 2006