



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. XIV "In Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof", Erkelenz-Katzem

AZ.: 61 26 11

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 des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

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

Bebauungsplan Nr. XIV "In Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof", Erkelenz-Katzem

AZ.: 61 26 11

Begründung

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

Inhalt

Lage und Größe des Planbereiches	4
Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
<i>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</i>	4
<i>Bestehendes Planrecht und Verordnungen</i>	4
<i>Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen</i>	4
<i>Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen</i>	4
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
<i>Städtebauliche Konzeption</i>	5
<i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
Allgemeine Wohngebiete (WA)	7
Sondergebiete (SO)	8
<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	8
<i>Bauweise, überbaubare Flächen</i>	10
<i>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</i>	10
<i>Garagen, Carports und Stellplätze</i>	11
<i>Pflanzgebot für Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen</i>	11
Pflanzliste	11
<i>Baugestalterische Festsetzungen</i>	11
Verkehrerschließung	12
Ver- und Entsorgung	12
Umweltbelange	12
<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	12
<i>Umweltbericht</i>	13
<i>Immissionsschutz</i>	13
Eingriff in Natur und Landschaft	13
Schutz von Natur und Landschaft, Artenschutz	14
Grundwassersituation/ Niederschlagswasser	14
Grundwasser	14
Niederschlagswasser	14
Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
Kennzeichnung von Flächen	16
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	16
Kampfmittel	16
Nachbarrecht	16
Aufstellung und Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen	17
Städtebauliche Kenndaten	17
Kosten	17
Anlagen	17

Lage und Größe des Planbereiches

Der Planbereich liegt im östlichen Bereich der Ortslage Katzem und wird durch die Straßen "In Katzem", "Hohlstraße", "Zum Eichhof", "Am Dreieck sowie dem östlichen Teil der "Jägerstraße und den hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke der mittleren und westlichen "Jägerstraße" begrenzt. Die genauen Grenzverläufe des Planes sind der Planurkunde zu entnehmen. Der Planbereich weist eine Größe von circa 5 ha auf.

Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ortslage Katzem, inklusive des Planbereiches, ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln als "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" sowie als Bereich für den "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" dargestellt.

Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 01. 09. 2001) stellt derzeit "gemischte Baufläche" für den Bereich dar, der an die Straße "In Katzem" grenzt (Ecke "Hohlstraße) und "Wohnbauflächen" für die Straßen "Am Dreieck," "Zum Eichhof", "Jägerstraße" und die "Hohlstraße", abzüglich der letzten 40 m bis zur Straße "In Katzem". Im Innenbereich des Blocks stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne und liegen keine weiteren Verordnungen vor.

Südlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. V/1 "Katzem-Auf dem Hülgen" an.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für den Planbereich liegen keine weiteren Planungen und Entwicklungskonzepte vor.

Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet von rund 5 ha liegt östlich der Ortsmitte und liegt planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB sowie im innenliegenden Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Es stellt sich derzeit als ein Gebiet dar, in der die Nutzung des Wohnens dominiert. Lediglich ein Unterglasbetrieb und die Baugenehmigung eines Kleinbetriebes zum Vertrieb von Gemüse und Eiern sind im Plangebiet vorhanden. Die früher existierende Landwirtschaft wurde bereits vor einiger Zeit aufgegeben. Die Gebäude dieser erloschenen Nutzung werden zur Zeit der Planaufstellung zu Wohnzwecken umgeplant. Der Innenbereich hinter der Bebauung der Straßen "In Katzem", "Hohlstraße", "Zum Eichhof" und der Jägerstraße, wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt. Auch diese landwirtschaftliche Nutzung ist eingestellt. Damit verbleibt neben der Wohnnutzung, die den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes aufweist nur die Nutzung "Unterglaskultur". Störende Nutzungen sind nicht vorhanden.

Die Straße "In Katzem" ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen belegt, wie er für Ortsdurchfahrtstraßen nicht ungewöhnlich ist (siehe Immissionsschutz), während die

übrigen Straßen um das Plangebiet lediglich als Sammelstraßen oder Wohnstraßen dienen, die im Falle der Planstraße (WA 1) und der Straßen "Am Dreieck", "Zum Eichhof" und "Jägerstraße" hauptsächlich Ziel- und Quellverkehre aufnehmen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XIV "In Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof", Erkelenz Katzem, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung und Eigenentwicklung des Ortsteil Katzem, bei gleichzeitiger Sicherung des Gartenbaubetriebes in direkter Nachbarschaft sowie der planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet liegenden Seiten der Straßen "In Katzem", "Zum Dreieck", "Hohlstraße", "Zum Eichhof" und "Jägerstraße" beabsichtigt.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Innenbereich des Blockes der Straßen "In Katzem", "Zum Dreieck", "Hohlstraße", "Zum Eichhof" und der "Jägerstraße" sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Für diese Flächen wird im Bebauungsplan ein Wohngebiet festgesetzt. Das Angebot an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Katzem ist bis auf eine geringe Anzahl von Grundstücken, welche sich als Baulücken darstellen erschöpft. Zur mittel- bis langfristigen Wohnraumversorgung soll daher mit Erschließung und Bebauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Ortsmitte eine Nachverdichtung erfolgen.

In direkter Nachbarschaft liegt – östlich des Vorgenannten Wohngebietes - ein alt-eingesessener Gartenbaubetrieb. Diese Nutzung soll planungsrechtlich gesichert werden in dem die Festsetzungen so getroffen werden, dass eine zukunftsorientierte Entwicklung und Weiterführung des Betriebes konfliktfrei zu den umliegenden Wohngebieten und dem neu entstehenden "Allgemeinen Wohngebiet" ermöglicht wird.

Die bestehenden Wohnbebauungen im Plangebiet werden dem Bestand entsprechend überplant um den heutigen, recht homogenen und konformen Zustand zu sichern, bei Ermöglichung angemessener Entwicklungs- und Erweiterungspotentiale im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten und Notwendigkeiten.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz in einem parallel laufenden Bauleitplanverfahren dahingehend geändert, dass die landwirtschaftliche Fläche im "Blockinnenbereich" sowie die "gemischten Bauflächen" entlang der Straßen "In Katzem" nunmehr als "Wohnbauflächen" sowie "Sonderbauflächen - Untergraskulturen" dargestellt werden.

Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Städtebauliche Konzeption

Die Wohngebiete WA 2,3,4 und 5 werden durch die Festsetzungen so gefasst, dass der Bestand in seinem Nutzungsgefüge zur Grundlange gemacht wird. Die Maßstäblichkeit und die bestehenden Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert und eine dem bestehenden Maßstab angemessene Entwicklung im Sinne von Erweiterung bestehender Gebäude und der Schließung von Baulücken gewährleistet.

Das erfordert einen differenzierten Umgang mit der Zulassung der Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (siehe Art der baulichen Nutzung).

Zusätzlich sichert der Bebauungsplan einen alteingesessenen Gartenbaubetrieb, der sich von der Straße "In Katzem" in den Blockinnenbereich erstreckt und durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Innenbereich und die Entwicklung eines Wohngebietes nun auch auf der Westseite in Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet liegt. Die Schalltechnischen Untersuchungen im Vorfeld der Planung haben ergeben, dass nach Beseitigung kleinerer Problemstellungen im immissionschutzrechtlichen Bereich, das Nebeneinander der Nutzungen (Gärtnerei/Wohnen) konfliktfrei zu gestalten ist (Siehe Punkt Immissionsschutz).

Um die Sicherung des Betriebes so Projekt- und Situationsbezogen wie möglich zu gestalten, wird der Betrieb in seiner Gesamtheit als Sondergebiet festgesetzt und sein Fortbestand sowie das konfliktfreie Nebeneinander zu den Allgemeinen Wohngebieten gesichert. Dieses Nebeneinander der Nutzungen ist schon deshalb planungsrechtlich unproblematisch, als Gartenbaubetriebe über den Abs. 3 des § 4 BauNVO im Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässig, grundsätzlich als mit dem Wohnen verträgliche Nutzung eingestuft werden.

Letztlich werden durch den Bebauungsplan XIV "In Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof", Erkelenz Katzem nicht mehr bewirtschaftete Freiflächen im Blockinnenbereich der Straßen "In Katzem", "Zum Dreieck", "Hohlstraße", "Zum Eichhof" und "Jägerstraße" einer Wohnnutzung zugeführt und damit die Baulandreserven der Ortslage Katzem für eine Eigenentwicklung gem. den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB gesichert. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei stehen Maßnahmen der Innenentwicklung, der Nachverdichtung deutlich im Fokus der Möglichkeiten, ebenso wie die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Letzteres ist in der Ortslage Katzem aufgrund geeigneter Flächen nicht realisierbar. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung, um eine erstmalige Entwicklung von Flächen innerhalb der Ortslage.

Zusätzlich wird der Versiegelungsgrad in den erstmalig zu bebauenden Flächen des Planbereiches durch geeignete Festsetzungen eingeschränkt (siehe Maß der baulichen Nutzung)

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4 und WA 5 werden vom Festsetzungsgefüge so gestaltet, dass die vorherrschende zweigeschossige Straßenrandbebauung mit Traufhöhen von 5,5 m bis 6,5 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,5 m übernommen werden. Lückenschließungen und die Bebauung der "Hohlstraße" werden sich in das bestehende Ortsbild von Seiten der Nutzung und der Maßstäblichkeit einfügen. Auch bezüglich der Baugestalt werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Ermächtigung des § 86 BauONRW getroffen um das Gesamterscheinungsbild harmonisch zu gestalten.

Die Festsetzung einer Baulinie, ist aufgrund der variierenden Gebäudestellung in den Straßen "In Katzem" und "Hohlstraße" nicht erforderlich.

Im Blockinnenbereich, sowie den Straßen "Zum Dreieck", "Zum Eichhof" und der östlichen Jägerstraße werden Festsetzungen getroffen, die eine niedrigere und aufgelockerte Bauform eines typischen Dorfrandgebietes aufweisen. Hier liegen die Trauf- und Firsthöhen niedriger und es werden Grundflächenzahlen unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Anbindung des neuen Baugebietes im Blockinnenbereich erfolgt an die Landstraße L117 innerhalb der Ortslage. Aufgrund der Anfahrtsichten in der Kurve wurde

eine intensive Abstimmung der Planung mit dem Landesbetrieb Straße vorgenommen, der in den Beteiligungsphasen des Bauleitplanverfahrens Stellung genommen hat. Diese Abstimmung führte zu einem Konsens, der in der Planung Berücksichtigung fand.

Die Grundstücke des Neubaugebietes im Blockinnenbereich sind zum größten Teil im Eigentum der Erkelenzer Grundstücksgesellschaft. Lediglich die Grundstücke an dem Stich in Richtung Westen, südlich der alten Hofanlage "In Katzem 70 und 72" befindet sich im Eigentum eines privaten Investors, der einerseits die Hofanlage einer Wohnnutzung, bei Erhaltung des Erscheinungsbildes der alten Anlage zur Straße "In Katzem", zuführt und andererseits sechs Grundstücke an dem zuvor erwähnten Stich entwickelt.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes ist möglichst ein ungestörtes Wohnen sicherzustellen. Die allgemein zulässigen Nutzungen, namentlich die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche, kulturelle, soziale, und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO) haben die Priorität der Wohnnutzung zu berücksichtigen. Nichtwohnnutzungen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete (WA) sind gebietsverträglich zu betreiben. Die entsprechenden Orientierungswerte (nach DIN 18005 „Orientierungswerte für die städtebauliche Planung: WA Tag 55 dB(A), WA Nacht 45 dB(A)) und Richtwerte (TA Lärm) sowie der entsprechenden Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) sind einzuhalten.

Die Allgemeinen Wohngebiete des Plangebietes sind in fünf verschiedene Gebiete geteilt. Grund dafür ist die Variation einzelner Festsetzungen aufgrund der Bestandsvorgaben.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 liegen in Bereichen mit einem höheren Gehalt an Ruhe, hervorgerufen durch den Abstand zur Landstraße L 117 und einem homogenen Umfeld, welches nur aus Wohnnutzungen besteht. Um diesen Zustand zu wahren, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungen des Abs. 3 brächten ein erhöhtes Aufkommen an Fahrbewegungen mit sich und würden zum Teil auch einen Raumbedarf begründen, der für diese Bereiche des Plangebietes nicht wünschenswert ist.

Anders in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5. Hier ist es unproblematisch Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO) oder Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO) ausnahmsweise zuzulassen. Diese Teile des Plangebietes liegen im Bereich der Hauptstraße ("In Katzem) und weniger abseits und abgeschieden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 sind als typische Nutzungen an der Hauptstraße eines Dorfes hier unproblematisch. Lediglich die Nutzungen der Ziffern 4 und 5 des Abs. 3 werden im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 ausgeschlossen, da der zusätzliche Verkehr und der Flächenverbrauch sowie das Erscheinungsbild hier im Bereich der

"Hohlstraße" dem planerischen Konzept nicht zuträglich wäre.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 werden lediglich die Tankstellen ausgeschlossen. Diese beiden Wohngebiete liegen in direktem Zusammenhang zum bestehenden Gartenbaubetrieb und an der Hauptstraße des Ortes. Eine Erweiterung des Gartenbaubetriebes oder eine Neuansiedlung im Rahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 4 BauNVO ist in diesem Bereich städtebaulich vertretbar.

Die Tankstellen werden aber auch hier nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes, da deren Einfluss auf die Verkehrsbelange, wie in den anderen Gebieten auch, problematisch wäre, zumal die Wohngebiete WA 2 und WA 4 in einem Kurvenbereich der Landstraße liegen und den Einmündungsbereich zum WA 1 nachteilig beeinflussen würden.

Sondergebiete (SO)

Neben den Allgemeinen Wohngebieten werden im Bebauungsplan zwei Sondergebiete festgesetzt, die zum Ziel haben, den bestehenden Gartenbaubetrieb in seiner Existenz und seiner Entwicklung zu sichern und gleichzeitig das Nebeneinander der Nutzung zu den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten konfliktfrei zu regeln.

Dazu werden Gartenbaubetriebe, Unterglaskulturen, Lagerräume für Erzeugnisse der vorgenannten Nutzungen, diesen Nutzungen dienenden Nebenanlagen und Garagen sowie im SO 2 Wohngebäude und Wohnnutzungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Angestellte der Betriebe als zulässig festgesetzt.

Weitere landwirtschaftliche Nutzungen werden im Planbereich nicht zugelassen. Die früher bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind in der Vergangenheit bis auf den besagten Gartenbaubetrieb erloschen, die landwirtschaftlichen Gebäude anderen Nutzungen zugeführt worden. Die landwirtschaftliche Fläche im Blockinnenbereich wird durch dieses Bauleitplanverfahren einer Wohnnutzung zugeführt. Mit einem Wiederaufleben der landwirtschaftlichen Nutzung ist auf Dauer nicht mehr zu rechnen.

Der Gärtnereibetrieb umfasst eine Fläche von circa 15.450 m². Daher wurde zur Sicherung des Betriebes auf die Festsetzung eines Sondergebietes zurückgegriffen. Ein Gartenbaubetrieb ist mit den Regelungen des § 4 Abs. 3 BauNVO (WA) dann vereinbar, wenn der Betrieb in Bezug auf Größe und Arbeitsweise dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht. Eine Grenze, ab welcher Größe ein Gartenbaubetrieb zu groß ist, oder von der Arbeitsweise einem Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr entspricht ist seitens der Rechtsprechung nicht genau definiert. Somit wird der Betrieb durch ein Sondergebiet gefasst. Das konfliktfreie Nebeneinander zu den Allgemeinen Wohngebieten wurde in Vorfeld gutachterlich untersucht. Demnach ist grundsätzlich kein Konflikt gegeben. Grundsätzlich besteht gem. den Regelungen der BauNVO kein Konflikt zwischen den beiden Nutzungen, da die Gartenbaubetriebe, zu denen die Gärtnereien gehören, in den Katalog der Ausnahmen des § 4 BauNVO aufgenommen sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung stellt ein wichtiges städtebauliches Steuerungsinstrument dar. Es dient dazu, eine geordnete städtebauliche Nutzung zu gewährleisten. Dabei erfolgt eine Steuerung der Bebauungsdichte und der Höhenentwicklung des Gebietes. Es ist ein Kriterium zur Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die gesetzlichen Definitionen sind in den §§ 16 ff in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ), sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt (z. B. Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe).

Es können Mindest-, Höchstmaße oder zwingende Maße für Vollgeschosse oder Gebäudehöhen festgesetzt werden.

Die Allgemeinen Wohngebiete des Plangebietes sind in fünf verschiedene Bereiche eingeteilt. Grund dafür ist (neben den Gründen, die unter dem Punkt "Art der baulichen Nutzung" beschrieben wurden) die Variation einzelner Festsetzungen aufgrund der Bestandsvorgaben bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

So werden für die Wohngebiete WA 2, WA 4 und WA 5 höhere Ausnutzungskennziffern festgesetzt, da sich diese Wohngebiete in Bereichen der typischen niederrheinischen Dorfbauweise mit zweigeschossigen Gebäuden, bei einer Traufhöhe von 5 bis 7 Metern und einer Gesamtgebäudehöhe um die 11 bis 12 Meter befinden.

Durch die Trauf- und Firsthöhen wird die Erscheinung der Gebäude in Bezug auf ihre Masse und Wirkung entscheidend geprägt. Das Verhältnis zwischen dem "gemauerten, massiven Teil" des Hauses und dem Dach wird über diese Festsetzungen gelenkt.

Auch die Unterbringung von Räumen in der Dachgeschossebene wird über diese Parameter entscheidend beeinflusst.

Diese Einflussgrößen sind für das Gesamterscheinungsbild einer städtebaulichen Planung bedeutend.

Diese Vorgaben werden so gefasst, dass Neubauten und Änderungen der vorhandenen Struktur weiterhin zu einem stimmigen Maßstab führen.

Die Wohngebiete WA 1 und WA 3 werden von den Ausnutzungskennziffern geringer gefasst, weil sie einerseits eine Nachverdichtung in einem Blockinnenbereich darstellen (WA 1) und daher nicht zu fest gefügt und gedrängt gefasst werden sollen, andererseits sich in Dorfrandlage befinden (WA3) und der heutige Bestand ebenfalls die festgesetzten Werte aufweist. Im Falle des WA 3 (östlicher Teil der Straße "Zum Dreieck" und die Straße "Zum Eichhof") ist diese niedrigere Bebauung bereits vorhanden. In diesem Bereich finden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Baulücken, womit die Festsetzungen in erster Linie der Bestandssicherung und einer angemessenen Entwicklung dienen.

Die Grund- und Geschossflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3,4 und 5 auf die Maximalwerte des § 17 BauNVO festgesetzt, was dem heutigen Bestand entspricht. Die Wohngebiete WA 1 und WA 3 werden mit reduzierter GRZ und GFZ festgesetzt. Im Falle des WA 3, das ein aufgelockertes Wohngebiet in Ortsrandlage darstellt, entsprechen die festgesetzten Werte wiederum der Majorität des Bestandes. Überschreitungen können im Einzelfall durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des § 17 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Im Falle des WA 1 soll die Bebauung des Blockinnenbereiches ebenfalls nicht zu dicht werden und die neuversiegelte Fläche minimiert werden (siehe Umweltbericht).

Die Sondergebiete werden auf die Anforderungen der Nutzungen angepasst.

Im SO 2 werden die Trauf- und Firsthöhen dem Gebäudebestand an der Straße "In Katzem" angeglichen. Demnach liegen die maximalen Traufhöhen bei 6,5 m, die maximalen Firsthöhen bei 11,5 m. Eine minimale Traufhöhe, wie in den Baugebieten

WA 2,4 und 5 entfällt zu Gunsten von Treibhäusern, die mit erheblich geringeren Traufhöhen auskommen. Eine Festsetzung von zu hohen Minimalwerten für die Traufhöhe, würde dem Zweck des SO entgegenlaufen.

Im hinteren Bereich (SO 1) werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt, da hier im Bereich der Treibhäuser die Flächen ähnlich einer überdachten landwirtschaftlichen Feldfläche fast vollständig "überbaut" sind. Da diese Bebauung lediglich eingeschossig wird, ist die Geschossflächenzahl mit ebenfalls 1,0 ausreichend bemessen. Die Gebäudehöhe entspricht den gebräuchlichen Höhen von Treibhäusern.

Bauweise, überbaubare Flächen

Die Bauweise im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist nicht festgesetzt. Das Wohngebiet liegt in Bereichen einer Ortslage, wo sich die geschlossene, dichtere Bauweise eines typischen, niederrheinischen Ortskerns in eine zum Rand der Ortslage hin auflockernde Baustruktur verändert. In solchen Zonen liegen einige Gebäude in geschlossener Bauweise zusammen, gefolgt von Gebäuden mit Grenzabstand, oder Doppelhäusern. Diesem Umstand wird durch den Verzicht auf die Festlegung einer Bauweise Rechnung getragen. Die Regelungen der BauONRW reichen hier aus, um die städtebauliche Entwicklung zu leiten. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern i.V.m. der Festsetzung der Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude, die Bauweise klar umrissen.

Im Bereich der Sondergebiete ist die Festsetzung einer Bauweise nicht vorteilhaft, da durch die Aneinanderreihung von Treibhausanlagen, schnell die Grenze der offenen Bauweise überschritten wird. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ist städtebaulich und betriebstechnisch ebenfalls nicht sinnvoll.

Die Überbaubaren Flächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten so gefasst, dass der heutige Bestand (bei Einräumen eines gewissen Erweiterungspotentiales) "ummantelt" wird und der Blockinnenbereich (WA 1) Bauflächen erhält, die den heutigen Ansprüchen entsprechen.

Für Einzelfälle, welche geringfügig weiteren Spielraum bedürfen, wird über die Festsetzung 1.2.4 die Möglichkeit eingeräumt, die hintere Baugrenze um ein genau festgelegtes Maß zu überschreiten. Diese Festsetzung erhöht die Flexibilität im Hinblick auf den bereits älteren, "gewachsenen" Bestand und die Bedürfnisse einer dörflich geprägten Baustruktur.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird lediglich für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 5, festgesetzt. Hier liegt die Maximalzahl bei zwei Wohnungen.

§ 9 Abs. 1 BauGB eröffnet die Option, die Wohneinheiten pro Wohngebäude in den Wohngebieten zu beschränken. Durch diese Maßnahme wird die Einwohnerdichte im Planbereich beeinflusst, da Mehrfamilienhäuser mit den entsprechenden Auswirkungen auf Einwohnerdichte und damit Infrastruktur nicht entstehen können.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes wird hier davon Gebrauch gemacht. Die vorliegenden Allgemeinen Wohngebiete (WA) sollen von zu großer Dichte der Einwohnerzahl und dem damit anfallenden ruhenden Verkehr

sowie den daraus entstehenden Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Ziel- und Quellverkehr freigehalten werden.

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese Festsetzung verhindert das Eindringen einer mit höheren Immissionen verbundenen Nutzung in den Ruhebereich der Wohnzonen.

Für die "älteren" Wohnbereiche wird auf diese Festsetzung verzichtet um den gewachsenen Bestand planungsrechtlich so gering als möglich zu tangieren. Auch scheint eine Regelung nicht erforderlich, da die Allgemeinen Wohngebiete 2 bis 5 bereits größtenteils bebaut sind. Konfliktsituationen und Fehlentwicklungen sind bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt worden.

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Für die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" wird die Anpflanzung von 5 Hochstämmen festgesetzt, wobei die genaue Lage erst in der Ausführungsplanung bestimmt wird. Diese Regelung bewirkt eine möglichst flexible Ausbauplanung und ein Reagieren der Ausbauplanung auf die Einfahrtssituationen des neu entstehenden Baugebietes. Die Baumpflanzungen können so vorgenommen werden, dass keine Konflikte zwischen Baumstandort und Lage der heute noch nicht genau zu lokalisierenden Einfahrten zu den Grundstücken entstehen.

Pflanzliste

Amelanchier arborea 'Robin Hill'	(Kupfer-Felsenbirne)
Cornus mas Ho.	(Kornelkirsche Hochstamm)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	(Rot-Dorn)
Fraxinus excelsior 'Globosa'	(Kugel-Esche)
Malus-Hybriden i.A.	(Zierapfel in Arten)
Magnolia kobus	(Maum-Magnolie)
Sorbus interm. 'Brouwers'	(schwedische Mehlbeere)

Baugestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die äußere Gestalt der Bebauung im Planbereich.

So werden Festsetzungen zu den Dachformen, den Dachdeckungsmaterialien, den Dachaufbauten, zu den Dachüberständen, zu zulässigen Fassadenmaterialien sowie Einfriedungen und Vorgärten getroffen.

Ziel ist es einen Rahmen für eine verträgliche, dem Maßstab der Umgebung angepasste Gestaltung der baulichen Anlagen zu sichern.

Die o. a. Ziele werden umgesetzt, indem die Dachformen und die Dacheindeckungsmaterialien in ihrer Zulässigkeit geregelt werden, die zulässige Verteilung und Anordnung sowie die Dimensionierung von Dachaufbauten, -einschnitten und untergeordneten Bauteilen festgelegt werden. Zusätzlich werden die zulässigen Fassadenmaterialien festgelegt und die Werbeanlagen in Größe, Form und Standort geregelt. Schlussendlich folgt die Vorgabe eines Gestaltungsspielraumes für die Vorgärten, einschließlich der Festlegung, welche Fläche als Vorgarten zu verstehen ist und

die Festlegung der Zulässigkeit von Einfriedungen in Vorgärten und zu öffentlichen Flächen.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist von außen durch die Straße "In Katzem" (Landstraße L 117), die Straßen "Am Dreieck", "Zum Eichhof", "Jägerstraße" und der "Hohlstraße" erschlossen. Diese Straßen befinden sich alle im Endausbau. Der Innenbereich (Allgemeines Wohngebiet WA 1) wird durch eine Wohnstraße als Sackgasse mit drei Stichen erschlossen. Die Breite der Haupteerschließung wird mit 5,5 m im Einmündungsbereich auf 6m veranschlagt, ebenso der erste Stich nach Westen mit 5,5 m, der sechs Grundstücke erschließt. Die beiden kleineren Stiche, die lediglich vier und drei Grundstücke erschließen sind mit 4 m ausreichend dimensioniert.

Im Süden ist ein Wendeplatz festgesetzt, der einem dreiaxigen Fahrzeug das Wenden ermöglicht. Er dient gleichzeitig als Quartiersplatz.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in den umliegenden Straßen vorhanden und werden aus der Straße "In Katzem" durch die Versorgungsträger in den Innenbereich des Blocks "In Katzem", "Zum Dreieck", "Hohlstraße", "Zum Eichhof" und "Jägerstraße" gelegt.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Mischwasserkanalnetz.

Bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der WVER mit Schreiben vom 01.02.2016 einen hydraulischen Nachweis für das Kanalnetz bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gefordert eine Verschärfung der Abflusssituation am Baaler Bach auszuschließen.

Die Stadt Erkelenz hat bei der BR Köln und dem mit den hydrologischen Untersuchungen beauftragten Ingenieurbüro um Bereitstellung der Abflussdaten des betrachteten Gewässerabschnitts gebeten.

Nach Auswertung und Überprüfung dieser Daten ist deutlich geworden, dass die Größe der zu entwässernden Flächen nach dem Untersuchungsmodell auf das sich der WVER bezieht, deutlich höher angenommen wurde, als es tatsächlich der Fall ist. Die Differenz liegt bei über 5 ha.

Eine Verschärfung der Hochwassersituation kann daher ausgeschlossen werden, weil die im Modell angesetzten befestigten und abflusswirksamen Flächen die tatsächliche Situation incl. Neubaugebiet deutlich übersteigen. Aus vorgenanntem Grund ist ein rechnerischer und aufwendiger Nachweis entbehrlich.

Die Vorgaben des § 51 a LWG wurden im Zuge der Verfahrensvorbereitung überprüft und festgestellt, dass der Boden nicht geeignet ist um eine funktionsfähige Versickerung und Verrieselung des Niederschlagswassers grundsätzlich gewährleisten zu können. Die Wasseraufnahmefähigkeit war im Bereich anderer Bauleitpläne bei gleicher Bodenstruktur regelmäßig nicht hoch genug um auch bei kleinen Grundstücken Starkregenereignisse problemfrei aufnehmen zu können.

Auch die Einleitung in einen offenen Graben, eine Vorflut oder ein offenes Gewässer ist ohne unverhältnismäßigen Aufwand im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht möglich.

Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem Gesetz über die Umweltprüfung (UVPG) keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG bedürfen. Die Kriterien zur Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch die Unterschreitung der in der Anlage 1 zum UVPG Nr. 18 angegebenen Schwellen- und Prüfwerte nicht erfüllt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung der vorliegenden Bauleitplanung ist nach Prüfung der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein, der Teil 2 dieser Begründung ist. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er fasst die Aussagen aller umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen, sowie Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Im Bereich des Immissionsschutzes ist innerhalb des Plangebietes mit Verkehrsimmissionen zu rechnen sowie mit gewerblichen Lärm durch den Betrieb der Treibhäuser bzw. des Gärtnereibetriebes.

Weitere Immissionsquellen sind derzeit nicht bekannt.

Lärm

Das Plangebiet ist im Bereich der Straße "In Katzem", der Landstraße L 117 in einem in solcher Ortslage zu erwartenden Umfang durch Verkehrslärm vorbelastet. Bis dato sind keine Probleme bekannt, die durch Verkehrslärm hervorgerufen werden.

Die Verkehrsbelastung auf der Straße "In Katzem" (L117) liegt nach den letzten Zählungen von den zu erwartenden Immissionen in einer Größenordnung, die aufgrund der Erfahrungswerte aus anderen Planungen keinen Handlungsbedarf auslöst. Die Zunahme des Verkehrs im umliegenden Straßennetz aufgrund von Quell- und Zielverkehren in das neue Wohngebiet ist so geringfügig, dass signifikante Auswirkungen nicht erwartet werden.

Die Immissionen des Gärtnereibetriebes wurden gutachterlich (Bericht Nr. 14 02 013/01 vom 28. Mai 2014) untersucht. Diese Untersuchungen zeigten, dass immissionsschutzrechtliche Problemstellungen nur durch die bestehende Kälteanlage des Betriebes zu erwarten sind, welche die Richtwerte der TA-Lärm im Nachtzeitraum um 5 dB überschreitet.

Im Zuge des Verfahrens wurden zwischen dem Betriebsinhaber und der Stadt Erkelenz die Maßnahmen erwogen, die zur Beseitigung des Konfliktes führten.

Nach Umsetzung dieser Schallminderungsmaßnahme besteht kein weiterer Konflikt zwischen dem Betrieb der Gärtnerei und der Planung.

Eingriff in Natur und Landschaft

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. XIV "In Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof", Erkelenz Katzem, wurde der ökologische Zustand der Fläche, welche durch den Bebauungsplan erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt wird, betrachtet, erfasst und berechnet und zusätzlich die ökologische Wertigkeit der Flächen nach Umsetzung der Bauleitplanung prognostiziert.

Die Bilanzierung wurde nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW sowie dem Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes NRW erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass ein Restausgleichsbedarf von 12.792 Ökoeinheiten nach der Umsetzung der Planung besteht, die über das Ökokonto der Stadt Erkelenz ausgeglichen werden können. Es wurde lediglich der erstmalig neu zu bebauende Teil der Planung durch gerechnet, da im übrigen Plangebiet lediglich der Bestand überplant wird und sich keine, oder nur marginale Veränderungen in der möglichen Bebauung ergeben.

Schutz von Natur und Landschaft, Artenschutz

Im Zuge der Verfahrensvorbereitung wurde ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Bewertung des Plangebietes durchgeführt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes, insbesondere gemäß § 44 BNatSchG, zu beachten.

Die Vorhaben wurden aus artenschutzrechtlicher Sicht bewertet. Grundlage für die Bewertung waren faunistische Untersuchungen im Sinne von Begehungen im Frühsommer 2014 sowie ergänzend die für das Messtischblatt genannten planungsrelevanten Arten aus dem "Fachinformationssystem geschützte Arten" des LANUV NRW, verknüpft mit den Habitatbedingungen vor Ort.

Nach Aussage des Gutachtens sind die Lebensräume zu prüfenden 8 Vogelarten nicht gefährdet. Die Flächen besitzen im Bereich des Bebauungsplanes ein nur geringes Lebensraumpotential für diese Arten. Es wurden keine relevanten Vorkommen dokumentiert, was nach aufgrund der Gegebenheiten auch plausibel ist.

Lediglich für die neunte zu prüfende Art, der Zwergfledermaus ist das Areal günstig, so dass von deren Vorkommen auszugehen ist. Allerdings widerspricht die Planung eines Wohngebietes nicht den Lebensraumbedingungen dieser Art, sondern kommt ihnen insofern entgegen, als das es dem bevorzugten Biotoptyp entspricht.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die erzielten Ergebnisse der faunistischen Kartierung, verknüpft mit dem Vorhaben und seinen Wirkungen, keine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG aufweisen.

Bei keiner der zu prüfenden 9 planungsrelevanten Arten, aber auch bei keiner aus der vormals umfangreicheren Liste von 29 Arten ist eine weitergehende Prüfung (Stufe II) des Artenschutzes erforderlich

Im Zuge von Baugenehmigungs- oder Abrissgenehmigungsverfahren kann eine Prüfung auf Vorkommen von Fledermäusen außerhalb der Bauleitplanverfahren gefordert werden.

Grundwassersituation/ Niederschlagswasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der vom Braunkohletagebau beeinflussten Grundwassersituation. Der Grundwassergleichenplan des Erftverbandes für das ersten Grundwasserstockwerk gibt keine Höhen über Normalhöhennull an. Nach Aussage des Plans ist die Grundwassermächtigkeit im Bereich des Plangebietes gering. Zusätzlich ist im Bereich der Ortslage Katzem eine geologische Störung im ersten Grundwasserstockwerk vermerkt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird dem vorhandenen, bzw. dem neu zu verlegenden Mischwasserkanal zugeführt. Die Anbindung der neue zu verlegenden Kanalstrecken im Blockinnenbereich des Plangebietes werden an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen ".

Bezüglich des Hochwasserschutzes sind mit dem Wasserverband Eifel-Rur WVER Schriftwechsel und Erörterungen geführt worden. Nach Ansicht der Stadt Erkelenz ist das vorhandene Kanalnetz ausreichend um die Niederschlagswässer konfliktfrei abzu-leiten (siehe Ver- und Entsorgung).

Die Vorgaben des § 51 a LWG wurden im Zuge der Verfahrensvorbereitung überprüft und festgestellt, dass der Boden nicht geeignet ist um eine funktionsfähige Versicke-rung und Verrieselung des Niederschlagswassers grundsätzlich gewährleisten zu können. Die Wasseraufnahmefähigkeit war im Bereich anderer Bauleitpläne bei glei-cher Bodenstruktur regelmäßig nicht hoch genug um auch bei kleinen Grundstücken Starkregenereignisse problemfrei aufnehmen zu können.

Auch die Einleitung in einen offenen Graben, eine Vorflut oder ein offenes Gewässer ist ohne unverhältnismäßigen Aufwand im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens nicht möglich.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Während der frühzeitigen Beteiligung hat der LVR-Rheinisches Amt für Bodendenk-malpflege mitgeteilt, dass im Plangebiet bereits in den 30er Jahren in Höhe der Gärt-nereien neben vorgeschichtlichen Steinartefakten und Scherben eine dichte Streu-ung römischer Ziegel, Scherben, Eisenschlacke und ortsfremde Sandsteine gefun-den wurden. Aus diesem Grund war für die Fläche des noch unbebauten Teils des Plangebietes eine Sachstandsermittlung erforderlich, um Seitens des LVR eine klare Aussage zur Betroffenheit der zu vertretenen Belange zu tätigen.

Die Sachverhaltsermittlung zeigte, dass im Planbereich (Bereich WA 1) zahlreiche archäologische Befunde unterschiedlicher Zeitstellung vorhanden sind, die sich über die Flächen der späteren Erschließungsanlagen hinaus in das Plangebiet erstrecken. Besonders erwähnenswert sind dabei Teile eines Landgutes aus römischer Zeit. Auch sind Funde zu einer jungneolithischen Siedlung gemacht worden. Im ganzen Planbereich sind daher Befunde aus jungsteinzeitlicher, römischer und mittelalterli-cher Zeit zu erwarten.

Eine Sicherung der Befunde bedingt den Verzicht auf Kellerbauten und das Belassen bzw. Aufbringen einer schützenden Humusschicht in den Bereichen außerhalb der überbaubaren Flächen sowie das Aufbringen einer Kiesaufschüttung von einem Me-ter in den überbaubaren Flächen des WA 1. Soweit städtebauliche Belange überwie-gen ist die Ausgrabung der Befunde als Sicherungsmaßnahme vorzunehmen. Dabei ist das gesamte Allgemeine Wohngebiet WA 1 in die Maßnahme einzubeziehen und nicht nur die Baubereiche, um ein zeitliches Auseinanderreißen der Bergung und Dokumentation zu verhindern.

Die Sicherung der Bodendenkmäler durch Aufschüttung wurde geprüft. Eine solche Lösung würde eine Unterkellerung der Gebäude vollständig ausschließen und hätte auch weitreichende Auswirkungen auf die Nutzung der restlichen Grundstücksflä-chen. So müsste die Zulässigkeit von Nebenanlagen ebenfalls stark eingeschränkt werden. Auch hier wären die massiveren Schutzschichten, wie sie unter den Haupt-häusern zu erstellen wären (Kiesaufschüttung von einem Meter) notwendig um Fun-damente aufnehmen zu können. Gestalterische Maßnahmen im Gartenbereich mit evtl. Erdbewegungen wären ebenfalls kritisch.

Der Bebauungsplan Nr. XIV "In Katzem, Hohlstraße, Zum Eichhof", Erkelenz Kat-

zem, dient zur Sicherung der Eigenentwicklung der Ortslage Katzem. Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Schonung der Außenbereichsflächen liegt die Priorität der Planung auf einer Innentwicklung der Ortslage.

Alternative Flächen, welche im Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft 2001) geprüft wurden, stehen jedoch nicht zur Verfügung, oder würden Außenbereichsflächen erstmalig einer Wohnnutzung zuführen.

Daher ist die Umsetzung des Plankonzeptes für die Entwicklung der Ortslage Katzem von deutlicher Wichtigkeit.

Ausdiesem Grunde wird vor der Umsetzung der Bauleitplanung die Ausgrabung der Bodendenkmäler als Sicherungsmaßnahme entsprechend der Vorgaben der §§ 13, 29 DSchG NW mit dem LVR- Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt und durchgeführt.

Kennzeichnung von Flächen

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, die eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erfordern.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben), der heute allerdings überbaut ist. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können.

Die neu zu überbauende Fläche des Planbereiches (ehem. Landwirtschaftliche Fläche) wurde im Vorfeld einer Sachverhaltsermittlung im Rahmen der Bodendenkmalpflege seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes untersucht und geräumt.

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt für alle nicht untersuchten Bereiche im Falle einer baulichen Tätigkeit ggfls. eine geophysikalische Untersuchung des Verdachtes sowie der überbaubaren Flächen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise und in Absprache mit einem Mitarbeiter des KBD mit Baubeginn durchgeführt werden. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

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

Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbG NRW) und der erforderlichen Grenzab-

stände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) wird hingewiesen.

Aufstellung und Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen

Bei der Errichtung und Betreibung von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen sowie Luft- und Wärmepumpe ist der LAI-Leitfaden (Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten) der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zu beachten.

Städtebauliche Kenndaten

Städtebauliche Kenndaten			
Art der Nutzung	m ²	%	m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	32 294	64,6	
überbaubare Flächen (GRZ)			9 688
nicht überbaubare Flächen (Rest)			22 606
Sondergebiete (SO)	15 434	30,9	
Verkehrsflächen	2 272	4,5	
Gesamt	50 000	100	

Kosten

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

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung -
Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) August 2014
- Schalltechnische Untersuchung - Bericht Nr. 14 02 013/01
vom 28. Mai 2014

Erkelenz im September 2016