



# STADT ERKELENZ

## **Bebauungsplan Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ 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 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 (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

# **Bebauungsplan Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ 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](mailto:info@bfu-aachen.de)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich</b>	<b>4</b>
<b>3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>6</b>
<b>4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</b>	<b>6</b>
<b>5. Verkehrserschließung</b>	<b>11</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
<b>7. Umweltbelange</b>	<b>14</b>
<b>8. Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	<b>16</b>
<b>9. Kennzeichnung von Flächen</b>	<b>16</b>
<b>10. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>16</b>
<b>11. Hinweise</b>	<b>17</b>
<b>12. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>17</b>
<b>13. Städtebauliche Daten</b>	<b>18</b>
<b>14. Kosten</b>	<b>18</b>
<b>15. Anlagen</b>	<b>19</b>

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte. Die überörtlichen Straßen B57 und L227 bilden die östliche und südliche Plangebietsgrenze. Nördlich schließt das Plangebiet an das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ an und wird begrenzt durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg, die westliche Grenze verläuft mittig durch das Flurstück 94 der Flur 38, Gemarkung Erkelenz. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 12,9 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. An das Plangebiet östliche angrenzend 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 südlichen Plangebietsrand getroffen. Unter Punkt 5.1-13 „Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen“ ist die textliche Festsetzung „Hochstammreihe mit Bäumen aus Arten der Gehölzliste V und VI“ beidseitig der L227 zwischen Matzerath und Erkelenz aufgeführt.

### **2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen**

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel der B57 und der L227 ist im Flächennutzungsplan Grünfläche sowie überlagernd Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Das Plangebiet grenzt nördlich an die mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-

Uevекoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB, deren Grenze verläuft an der nördlichen Seite des Wirtschaftsweges zwischen Erkelenz und Matzerath.

## 2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der vom Rat der Stadt am 14.05.2002 beschlossenen Variante B der Rahmenplanung „Siedlungsentwicklung Erkelenz-West“. 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. Der Bebauungsplan Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ ist als zweiter Entwicklungsabschnitt zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ im Norden und der L227 im Süden aus der o. a. Rahmenplanung entwickelt.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW plant 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 im südöstlichen Teil des Plangebietes, ist in den Bebauungsplan integriert mit der Festsetzung der Verkehrsflächen und der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zwischen den Verkehrsanlagen sowie des erforderlichen Lärmschutzwalles zu dem geplanten Wohngebiet. Die Bauleitplanung erfolgt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Straßenbauplanung des Landesbetrieb Straßenbau NRW. Der Baulastträger der geplanten Straße, der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat der Planung ausdrücklich zugestimmt, der Verwirklichung des Vorhabens stehen daher keine Hindernisse entgegen. Die notwendigen Grundstücksflächen für das Straßenbauvorhaben befinden sich im Eigentum der Stadt und werden an das Land NRW übertragen.

## 2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, nördlich bildet ein Wirtschaftsweg die nördliche Grenze des Plangebietes, westlich durchschneidet ein Wirtschaftsweg das Plangebiet. Das Plangebiet schließt nördlich unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ sowie dessen Verkehrsstraße „Xantener Allee“ an. Östlich des Plangebietes verläuft die B57, südlich die L227, als verkehrlich stark belastete überörtliche bzw. regionalbedeutsame Hauptverkehrsstraßen. Über den nördlichen Wirtschaftsweg und dessen Verlängerung als Fußweg über die Brücke mit der B57 ist das Plangebiet fußläufig 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 das rd. 30 ha umfassende 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 wenige Einzelgrundstücke im letzten Erschließungsabschnittes des Bebauungsplangebietes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ nicht mehr zur Verfügung.

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: 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd,“ ist es daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine südliche Erweiterung um rd. 11 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 des Bebauungsplanes Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ soll gleichzeitig der verkehrliche Anschluss des gesamten Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“ an die L227 sowie die Anbindung der L227 an die B57 planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden. Die Planung der Anbindung der L227 an die B57 erfolgt durch den Landesbetrieb Straßen NRW, deren Planung in den Bebauungsplan integriert ist.

Die Lage der Haupteinschließung des Plangebietes ist mit den Anschlusspunkten an die bestehende Haupteinschließung des Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“ sowie im Bereich des westlichen Wirtschaftsweges mit der L227 vorgegeben. Hiermit wird gleichzeitig die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz, die L19 und L227 hergestellt.

In der Achse des Wirtschaftsweges ermöglicht die Lage des Anschlusspunktes mit der L227 in einem Kreisverkehrsplatz auch die Anbindung zukünftiger Wohngebietsentwicklungen westlich des bestehenden Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“.

### **4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

#### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Eingebettet in die spezifischen Gegebenheiten des Standortes, zwischen dem südlichen Rand des bestehenden Wohngebietes, dem in Nordsüdrichtung verlaufenden Wirtschaftsweg im Westen, der Begrenzung des Plangebietes entlang der L227 im Süden und der B57 im Osten sowie der geplanten Anbindung der L227 an die B57, sieht die städtebauliche Konzeption für das neue rd. 11 ha umfassende Wohngebiet eine Bebauung und Erschließung in klassischer Kamm-Struktur vor.

In südlicher Randlage des Wohngebietes wird ausgehend von der Anbindung in einem Kreisverkehrsplatz an die L227 die HAUPTerschließung parallel der L227 in leicht geschwungener Linie geführt.

Die Führung der HAUPTerschließung an den nördlichen Anschlusspunkt zum bestehenden Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“, der Xantener Allee, gliedert das geplante Wohngebiet in zwei Hauptquartiere.

Ausgehend von der HAUPTerschließung parallel der L227 ermöglichen rd. 110 bis 140m Tiefe Stickerschließungen in Nordsüdrichtung vier „Straßen-Quartiere“ in ruhiger Lage.

Das östliche Quartier mit drei kleineren Stickerschließungen wird durch die B57, die L227 und die für den „Schleifenanschluss“ L227/B57 erforderliche Fläche begrenzt.

Alle „Straßen-Quartiere“ sind an ihren Endpunkten mit Fußwegen an den zwischen Erkelenz-Mitte und dem Ort Matzerath verlaufenden Fuß-/Rad – und Wirtschaftsweg, der die Hauptverknüpfung mit der freien Landschaft, dem Stadtkern Erkelenz und dem nördlichen Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ herstellt, oder an den Grünzug entlang der B57 angebunden.

Der nördlich des Plangebietes gelegene bestehende Grünzug entlang des Wirtschaftsweges wird an den Endpunkten der Stickerschließungen durch Grünflächen verstärkt und stellt eine weitere Verknüpfung mit der freien Landschaft her.

Das geplante Wohngebiet mit seinen schutzbedürftigen Nutzungen wird an der B57 und am Anschlusspunkt der L227 mit der B57 durch einen 5m (B57) und 3m (Anbindung L227) hohen Lärmschutzwall abgeschirmt.

Entlang der L227 beträgt der Abstand der geplanten Bebauung zur L227 rd. 100m um Lärmeinwirkungen auszuschließen.

Die rd. 100m tiefe südlich verbleibende Abstandsfläche soll für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. In einem Streifen parallel der L227 ist eine Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur optischen Abschirmung vorgesehen.

Eigenständige städtebauliche Züge erhält das neue Wohngebiet mit seiner geschwungenen Linienform der HAUPTerschließung sowie durch die rechtwinklig hierzu angeordneten kleinteiligen „Straßen-Quartiere“, die jeweils in Platzsituationen enden.

Die Straßen und Wohnwege können entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion unterschiedlich gestaltet werden, Trennverkehrssystem in der HAUPTerschließungsstraße, Mischverkehrssystem in Stichwegen. Die HAUPTerschließungsstraße soll im Bereich der Querung des nördlichen Wirtschafts- bzw. Fuß- und Radweges sowie im Anschlusspunkt des in die Grün- und Ausgleichsfläche geführten Fuß- und Radweges eine besondere Ausgestaltung erfahren.

Die geometrischen Grundformen der städtebaulichen Konzeption ermöglichen eine Aufteilung in überwiegend rechtwinklig zugeschnittene Baugrundstücke mit variablen Grundstücksbreiten ohne Nordlage. Die Aufteilung in Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung ist variabel, verdichtete Bebauung soll im Bereich der HAUPTerschließung, südlich des Anschlusspunktes an das bestehende Wohngebiet, der „Xantener Allee“, angeordnet werden.

#### 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.

#### 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 Hapterschließungsstraße, der Verlängerung der „Xantener Allee“, soll eine höhere Bebauungsdichte und Intensität, in den Baugebieten der Sticherschließungsstraßen eine reduzierte, aufgelockerte Dichte erzielt werden. Dementsprechend werden die Baugebiete durch qualitativ unterschiedliche Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe gegliedert.

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet gemäß der differenzierten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich beabsichtigten Gebäudetypologie mit geringeren Sockelhöhen. Wohneinheiten.

#### 4.4 Wohneinheiten

Die städtebauliche Konzeption sieht eine offene Bauweise und eine aufgelockerte Bebauung in den Baugebieten WA1 und WA2 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 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 überwiegend Geschoss- und Mietwohnungsbau in den WA3 Baugebieten ausreichend Raum. 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 vorderen und hinteren Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite 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 Anforderlichkeit sich aus dem Stellplatzbedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten ableitet, sind auf den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen und dafür festgesetzten Flächen nachzuweisen. In den mit WA3 festgesetzten Baugebieten sind Tiefgaragen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb 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 den dafür festgesetzten Flächen unzulässig. Die Freihaltung der privaten unbebauten Wohngärten als Ruhebereiche sowie 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 i. R. 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 der äußeren Erschließung und Anbindung

des Plangebietes an die L 227 dienende Erschließung einschließlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes sowie die seitens des Landesbetrieb Straßenbau NRW geplante klassifizierte Verkehrsstraßenverknüpfung der L227 mit der B57 als öffentliche Flächen für den Straßenverkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die der inneren Erschließung des Plangebietes dienenden Erschließungsanlagen sind als öffentliche Flächen für den Straßenverkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Haupteerschließung in Fortführung der „Xantener Allee“ mit einer Breite von 14,50 m ermöglicht ausreichende Anlagenbreiten im Trennprinzip für den Fahrverkehr einschließlich des ÖPNV, für den ruhenden Verkehr sowie für den Fußgängerverkehr und die Straßenraumbegrünung mit Baumpflanzungen. Die westliche Haupteerschließung mit einer festgesetzten Breite von 14,50 m dient einerseits der Erschließung im Trennprinzip des westlichen Wohnquartiers und andererseits der Verbindung mit zukünftigen westlichen Wohngebietsentwicklungen. Für die untergeordneten Erschließungen der Wohnquartiere sind öffentliche Verkehrsflächen in einer Breite von 7,50 m, 6,50 m und 4,50 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Entsprechend dem Ziel der Schaffung attraktiver ruhiger Wohnquartiere dienen diese Verkehrsflächen neben dem fließenden Verkehr gleichrangig der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel.

Parallel der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Teilabschnitt des bestehenden Wirtschaftsweges im Bereich angrenzender landwirtschaftlicher Flächen als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg und der bis zur östlichen Plangebietsgrenze führende Teilabschnitt mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

#### 4.8 Grünflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen neben der Erholungsfunktion für die Anwohner dem Ausgleich für Eingriffe der Planung in Natur und Landschaft. Die öffentlichen Grünflächen können für Erschließungszwecke Fuß- und Radwege aufnehmen, deren Lage und Umfang bleiben der nachfolgenden Fachplanung vorbehalten. Das Plangebiet ist hierdurch in intensiv begrünte öffentliche Grünflächen unterschiedlicher räumlicher Ausprägung und Nutzung eingebunden. Die Versorgung der Anwohner mit Spiel- und Sportmöglichkeiten erfolgt durch die bestehenden Anlagen im nördlich angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“.

#### 4.9 Planungen, Nutzungsregelungen 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 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 Gehölzpflanzungen und offenen Wiesen gewährleistet einen vielfältigen Erlebnisraum sowie transparentes Erscheinungsbild, in dem auch Sichtbezüge freigehalten werden.

#### 4.10 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 Satteldachform, die Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile unter Berücksichtigung orts- und regionaltypischer Dachformen und der Gliederung von Gebäuden
- die Beschränkung von Sonderdachformen wie Pult- und/oder abgerundete Pultdächer als Ausnahme für im Zusammenhang zu errichtende Bauformen (z. B. Reihenhausbebauung)
- 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 einsehbareren Bereichen.

### 5. Verkehrserschließung

#### 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 Norden sowie im Bereich des westlichen Wirtschaftsweges mit der L227 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 durch den Landesbetrieb Straßen NRW.

In der Achse des westlichen Wirtschaftsweges ermöglicht die Lage des Anschlusspunktes mit der L227 in einem Kreisverkehrsplatz die verkehrliche Anbindung zukünftiger Wohngebietsentwicklungen westlich des bestehenden Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“.

#### 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 Wendeanlagen vorgesehen, deren Dimensionierung Wendekreisradien für LKW und Müllfahrzeuge zugrunde liegen. 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 Lage der Stellplätze, der Baumpflanzungen und des Verkehrsgrüns ist Bestandteil der nachfolgenden Fachplanung.

### 5.3 Fuß-/Radwege

Mit den Querschnittsdimensionierungen der Erschließungsstraßen sind jeweils Anlagen für den Fußgängerverkehr vorgesehen, in den Haupterschließungsstraßen als getrennte Anlagen und in den untergeordneten Quartierserschließungen im Mischsystem. Parallel der in Ostwestrichtung verlaufenden Haupterschließung erfolgt die Fußgängerführung in einer Fußweganlage innerhalb der öffentlichen Grünfläche, eine Führung bis zum geplanten Kreisverkehrsplatz an der L227 ist vorgesehen. Eine separate Fußgängerführung ist ebenfalls parallel dem Lärmschutzwall innerhalb der öffentlichen Grünfläche geplant. Die bestehenden Anknüpfungspunkte an der L227 sowie an der Fuß- und Radverkehrsbrücke Richtung Innenstadt und an den bestehenden Wirtschaftswegen in den Freiraum werden hierbei berücksichtigt. Bis auf eine Teilfläche des bestehenden nördlichen Wirtschaftsweges zwischen Erkelenz-Mitte und Matzerath sowie an den Endpunkten der Wendeanlagen der Stichstraßen ist die Festsetzung von Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg entbehrlich, die „vorgeschlagene Wegeführung“ bietet eine ausreichende Flexibilität. Die Führung des Radverkehrs erfolgt innerhalb der verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen bzw. dem nördlich festgesetzten Fuß- und Radweg. 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 nachfolgenden 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 seitlich der Gebäude zulässig. Der erhöhte Stellplatzbedarf innerhalb der Baugebiete WA3 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 Haupterschließungsstraßen 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 nachfolgenden Fachplanung.

## 5.5 ÖPNV

Die Dimensionierung der Haupteerschließungsstraße in Verlängerung der „Xantener Allee“ bis zur L19 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 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 nicht erforderlich.

### 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 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 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“ aufzunehmen. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde ist in 2003 zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Dach- und Straßenflächen aus beiden Baugebieten erteilt worden. Das angrenzende Kanalnetz verfügt über die notwendigen hydraulischen Reserven um das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02./1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ der zentralen Versickerungsanlage zuzuführen. Das anfallende Oberflächenwasser der Straßenflächen der seitens des Landesbetrieb Straßenbau NRW geplanten Verkehrsstraßenverknüpfung der L227 mit der B57 erfolgt ohne gesonderte Versickerungsanlage. Die Versickerung über eine entsprechende Mulden-Rigolenanlage innerhalb der Flächen der Straßenanbindung zwischen L227 und B57 ist durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW zu gewährleisten.

## **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 L227 und B57, wurde durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik, St. Augustin, eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet. Nach den Ergebnissen des Gutachtens, Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 11 02 022/02 vom 06.06.2012, werden die Grenzwerte der 16. BImSchV aufgrund des Abstandes der Baugebiete von rd. 100m zur L227 und des geplanten Lärmschutzwalles parallel der Anbindungsstraße L227/B57 sowie parallel der B57 eingehalten. Lediglich am östlichen und südlichen Plangebietsrand werden im Bereich der Obergeschosse die Werte leicht überschritten (tags < 5 dB / nachts < 8 dB). In zurückliegenden, bzw. abgewandten Bereichen werden die Orientierungswerte eingehalten. Die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gehen nicht über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinaus (Lärmpegelbereich I und II). Lediglich für geringfügige östliche Teilflächen ist die Festsetzung gemäß § 9 Abs. Nr. 24 BauGB eines Lärmpegelbereiches mit passiven Schallminderungsmaßnahmen zur Einhaltung eines Schalldämmmaßes für Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen für den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren kann bei dem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden (z. B. Eigenabschirmung Gebäude).

Der aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes erforderliche 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 Anbindungsstraße L227/B57 beträgt H=3,00m über Straßenniveau und im Bereich der B57 H=5,00m über Straßenniveau.

## 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 „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW“. 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 Bereichen außerhalb der Eingriffsgrundstücke auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, hierzu sind Festsetzungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 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, Artenschutzgutachten Haese Büro für Umweltplanung, Bebauungsplan 02.3/1 Oerather Mühlenfeld Süd, Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe I-II), Juli 2011, ist von den nach den Fachinformationen des zuständigen Landesamtes LANUV insgesamt 22 planungsrelevanten geschützten Arten (Säugetiere, Amphibien, Vögel), eine Betroffenheit für 21 Arten auszuschließen. Für das benachbarten Feldern zuzuordnende Vorkommen der Feldlerche kann der gute Erhaltungszustand durch Anlage von „Lerchenfenstern“ unterstützt werden. Artenschutzrechtliche Vorschriften stehen dem Planvorhaben demzufolge nicht entgegen.

## 7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt nördlich an die mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB, deren Grenze verläuft außerhalb des Plangebietes 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. Für das Plangebiet wurde eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittelverdachte sowie Überprüfung der zu überbauenden Fläche durchgeführt. Für das Flurstück 94, Flur 38, Gemarkung Erkelenz, wurde zum Zeitpunkt des Abschlusses des Planaufstellungsverfahrens noch keine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittelverdachte sowie Überprüfung der zu überbauenden Fläche durchgeführt.

### **8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im näheren und weiteren Umkreis des Plangebietes befinden sich keine geschützten Baudenkmäler. Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für das Plangebiet liegen nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen durch den LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege nicht vor, eine Prospektion zur systematischen Untersuchung im Plangebiet erfolgte nicht. 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 derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### **10. Nachrichtliche Übernahmen**

Im Plangebiet sind nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **11. Hinweise**

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

## **12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **12.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH und Co. KG, notwendige Grundstücksflächen für die Realisierung der verkehrlichen Anbindung der L227 an die B57 werden durch die Stadt Erkelenz an das Land NRW übertragen.

### **12.2 Entschädigung**

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

### **12.3 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.

### **12.4 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.

### **12.5 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, Wirtschaftswege und Verkehrsstraßen auf. Die Planung stellt eine Erweiterung bestehenden Siedlungsflächen zwischen Hauptverkehrsstraßen 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 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 Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW erfolgt ist, ergibt sich nachfolgende Bilanz:

Bestand Baugebiet:	205.283 Wertpunkte	100%
Planung Baugebiet:	292.557 Wertpunkte	143%
Differenz:	+ 87.274 Wertpunkte	+ 43%
Bestand Straßenanbindung L277 / B57	35.438 Wertpunkte	100%
Planung Straßenanbindung L227 / B57	61.702 Wertpunkte	174%
Differenz:	+ 26.264 Wertpunkte	+ 74%

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu 100% ausgeglichen. Die über das Ausgleichsgebot hinaus gehenden Maßnahmen werden dem Öko-Konto der Stadt Erkelenz gutgeschrieben.

### 13. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca.129.900 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa Werte):

Allgemeine Wohngebiete	44.014 m <sup>2</sup>	33,9 %
Verkehrsflächen	28.442 m <sup>2</sup>	21,9 %
Verkehrsberuhigter Bereich	5.712 m <sup>2</sup>	
Wirtschaftsweg	762 m <sup>2</sup>	
Fuß- und Radweg	1.377 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen	6.192 m <sup>2</sup>	4,8 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	43.269 m <sup>2</sup>	33,3 %
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)	7.972 m <sup>2</sup>	6,1 %
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>129.889 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Die städtebauliche Planung sieht gemäß der vorgeschlagenen Grundstücksteilung insgesamt rd. 91 Wohnbaugrundstücke vor.

## 14. Kosten

Die Kosten ohne Maßnahmen für den Verkehrsstraßenanschluss L227/B57 betragen für Straßenbau, Fuß- und Radwegebau, Wegebau, Trennkanalisation, Grünflächen, Straßenbegleitgrün, Lärmschutzwall sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Kostenschätzung rd. 2,5 Mio €.

Die Kosten für den Verkehrsstraßenanschluss L227/B57, Straßenbau, Fuß- und Radwegebau, Entwässerung sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Baulast des Landesbetrieb Straßenbau NRW liegen derzeit noch nicht vor.

## 15. Anlagen

1. Lärmtechnische Untersuchung Kramer Schalltechnik, St. Augustin, Bericht Nr. 11 02 022/02, vom 06.06.2012
2. Artenschutzprüfung, Haese, Büro für Umweltplanung, Bericht vom 20.07.2011
3. Hydrogeologische Untersuchung zur Ermittlung des Versickerungspotentials für Niederschlagswasser für den Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Dr. Neumann & Busch, Aachen, vom 29.06.2001
4. Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen, vom 29.06.2001
5. Pflanzliste für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Begründung Teil 2)

Erkelenz, im September 2012