



Nr. 0410.2 "Houverather Heide Nord", Erkelenz-Houverath

AZ.: 61 26 04

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2:

--

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 BauGB u. 4 Abs. 1 u. BauGB

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (GV. NRW 2018. S. 421)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans gültigen Fassung

Nr. 0410.2 "Houverather Heide Nord", Erkelenz-Houverath

AZ.: 612604

Begründung

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

Inhalt

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand.....	5
2. Städtebauliche Situation	5
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	5
3. Derzeitige Nutzung	5
3.1 Verkehrliche Erschließung	6
3.2 Technische Infrastruktur	6
3.3 Eigentumsverhältnisse.....	6
4. Planerische Vorgaben	6
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.2 Landschaftspläne	6
4.3 Flächennutzungsplan.....	6
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz	7
4.4 Bebauungsplan.....	7
4.5 Sonstige Vorgaben	7
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.1 Planungsziel	7
5.2 Städtebauliche Konzeption	8
5.3 Wesentliche Auswirkungen.....	8
6. Begründung der Planinhalte	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	13
6.4 Verkehrsflächen.....	13
6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	13
6.6 Flächen zum Anpflanzen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB.....	13
6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
7. Verkehrserschließung	14
8. Ver- und Entsorgung	14
9. Umweltbelange.....	15
10. Bergbau	15
11. Erdbebenzone, Baugrund und Grundwasser	16
12. Altlasten/Bodenschutz	16
13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	16

14. Städtebauliche Kenndaten	17
15. Hinweise	17

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 0410.2 "Houverather Heide Nord", Erkelenz-Houverath, liegt nördlich der Straße Houverather Heide, östlich an den Bestand anschließend und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz bereits seit seiner Wirksamkeit im Jahre 2001 als eine potentielle Erweiterungsfläche der Ortslage Houverath dargestellt.

Diese Fläche ist eine von drei Flächen, welche der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz als Erweiterung der Ortslage Houverath im Sinne einer Eigenentwicklung darstellt.

Sie liegt nördlich der Straße "Houverather Heide", welche bereits eine südliche Bebauung aufweist. Ein Nachziehen der Bebauung an der nördlichen Straßenseite ist damit städtebaulich bereits vorgegeben als sinnvolle Arrondierung, zumal keine städtebaulichen Gründe gegen eine Nutzung dieser Fläche sprechen.

Der Planbereich ist über die Straße Houverather Heide erschlossen und weist eine Größe von circa 0,98 ha auf.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planrecht zur Ermöglichung einer Arrondierung der Ortslage Houverath und zur Aufnahme der Bauwilligen aus der Ortslage, um nicht zuletzt ein Angebot für die jüngeren Generationen in Houverath zu schaffen. Nach Inanspruchnahme einer anderen, ebenfalls kleineren Erweiterungsfläche in den letzten zwei Jahrzehnten im Osten der Ortslage, soll nun die im Flächennutzungsplan dargestellte "Wohnbaufläche" planungsrechtlich erschlossen werden.

Die Fläche entspricht etwa 8 bis 12 Baugrundstücken. Dabei wird sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientieren.

Nach dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung am 20.02.2024 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, welcher der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zur Einsichtnahme und Stellungnahme vorgelegt werden soll.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Westen der Ortslage Houverath, angefügt an einen seit mehreren Jahrhunderten westlich von Houverath bestehenden Weiler, genannt Houverather Heide. Die Planung ist das nördliche Pendant einer bereits entlang der südlichen Straßenseite bestehenden Bauzeile und weist eine Größe von 0,8 ha auf.

3. Derzeitige Nutzung

Die bisherige Nutzung stellt sich als intensive landwirtschaftliche Nutzung dar, die seit hunderten Jahren besteht. Die Feldflur ist komplett ausgeräumt und wird durch Feldfrucht-Monokulturen jährlich bestellt. Feldsäume mit Feldblumen und anderen Pflanzungen als Rückzug für heimische Pflanzen und Insekten bestehen ebenso wie Standorte für Sträucher oder Bäume nicht. Südlich wird die Fläche durch die Straße "Houverather Heide", welche im Zuge der Bauleitplanung einen

breiteren Querschnitt erhalten wird, da sie zur Aufnahme der Infrastruktur nicht ausreichend bemessen ist, begrenzt.

Die umstehenden Bestandsbauten stellen sich als Wohnhäuser, teilweise mit den für die Dorflagen typischen Anbauten und Erweiterungen dar. Gewerbliche Nutzungen sowie landwirtschaftliche Hofstellen liegen nicht vor. Das Plangebiet selbst ist vollständig unbebaut.

3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße "Houverather Heide" erschlossen, die östlich an die Ortslage Houverath, im Westen an die Landstraße L 364 sowie die Straße nach Kleingladbach angeschlossen ist. In wenigen hundert Metern befindet sich der Autobahnanschluss Hückelhoven Ost, der BAB A 46 Heinsberg-Neuss.

3.2 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist zum größten Teil in der Straße "Houverather Heide" vorhanden. Hier ist ein Schmutzwasserkanal der Nennweite DN 150 vorhanden, der in Richtung Osten zur Ortslage Houverath entsorgt. Ebenso liegen Versorgungsleitungen für Gas und Strom sowie Wasser in der heute bestehenden Verkehrsfläche.

Eine Straßenbeleuchtung ist ebenfalls bereits vorhanden.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind derzeit im Besitz der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Erkelenz, so dass die vollständige Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, gerade im Bereich der Erschließungsanlagen, welche ausgebaut werden müssen, gesichert ist.

4. Planerische Vorgaben

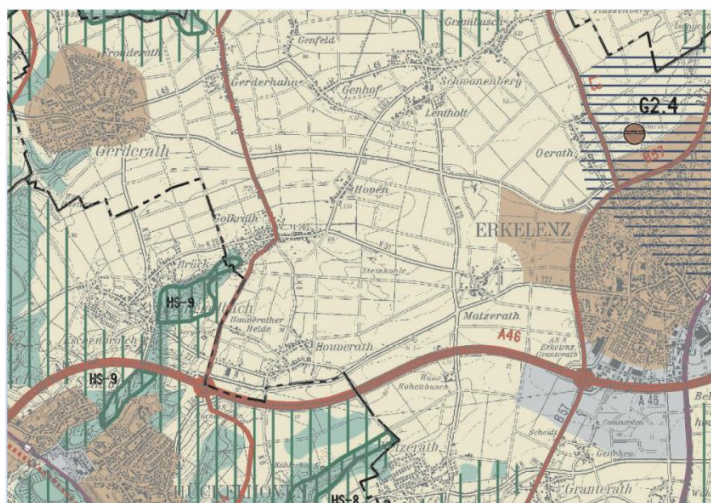
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

4.2 Landschaftspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 0410.2 "Houverather Heide Nord", Erkelenz-Houverath wird nicht durch einen Landschaftsplan erfasst.

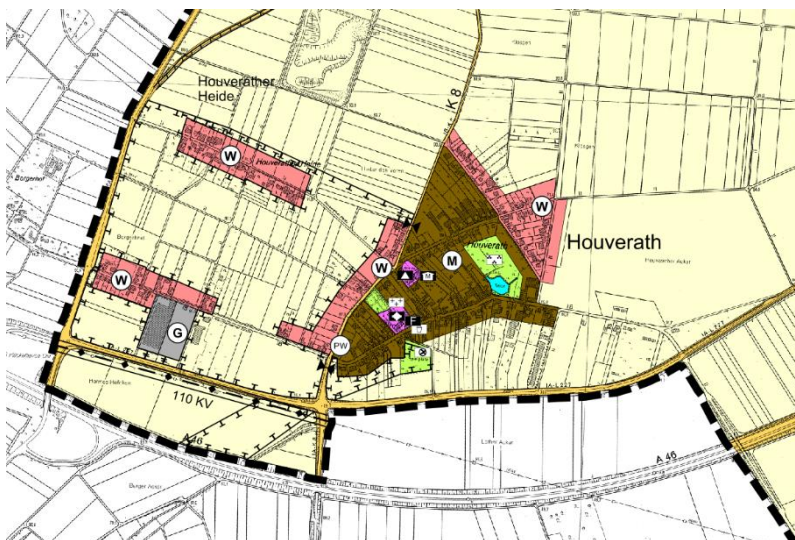
4.3 Flächennutzungsplan



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für den Planbereich "Wohnbauflächen" dar. Die betroffene Fläche wurde mit Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Erkelenz (2001) als potentielle Erweiterung der Ortslage Houverath ausgewiesen. Eine zweite Fläche (Am Loher Acker) ist über die letzten zwanzig Jahre bereits einer Bebauung zugeführt worden.

Die Darstellung der "Wohnbauflächen" deckt den gesamten Bereich der Straße „Houverather Heide“ ab. Diese Straße bildet ein bereits seit mehreren hundert Jahren besiedeltes und bebautes Areal in direkter Nachbarschaft zur zentralen Ortslage Houverath.

Eine zweite, gleichartige, Ansiedlung befindet sich in gut 200 Metern Entfernung südlich der Houverather Heide.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz

4.4 Bebauungsplan

Für den Planbereich gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Allerdings bestand für den Bereich lange Zeit ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1969. Der Bebauungsplan Nr. II "Houverath" setzte für den heutigen Planbereich "Fläche für die Landwirtschaft" fest, hatte jedoch die nicht rechtsverbindliche Eintragung, dass diese Fläche für einen folgenden Bebauungsplan vorgesehen sei. Die gegenüberliegende Straßenseite war bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II "Houverath" wurde mit Rechtskraft vom 20. 02. 2002 die Bereiche der Straßen "Houverather Heide" und Kleingladbacher Straße aus dem Bebauungsplan über eine Teilaufhebung entlassen. Die weitere Entwicklung der Bereiche war über den § 34 des BauGB einfacher und zeitgemäßer zu steuern. Die Fläche der vorliegenden Planung sollte einem späteren Bebauungsplanverfahren vorbehalten bleiben.

4.5 Sonstige Vorgaben

- Auswertung des Geoinformationssystems Terra Web

Neben den genannten Vorgaben bestehen keine weiteren Planungen für das Plangebiet.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Planungsziel

Mit Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Erkelenz, welcher 2001 rechtswirksam wurde, ist die Fläche des Planbereiches sowie der Bereich zwischen dem Planbereich und dem westlich angrenzenden Bestand, als "Wohnbauflächen" dargestellt worden. Sie ist seinerzeit als

potentielle Erweiterungsfläche für die Ortslage Houverath untersucht und gesichert worden. Die Frage bezüglich der Lage der Erweiterung der Ortslage Houverath wurde damit bereits im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Erkelenz ausgearbeitet.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Planrecht zur Ermöglichung einer Arrondierung der Ortslage Houverath und zur Aufnahme der Bauwilligen aus der Ortslage, um nicht zuletzt ein Angebot für die jüngeren Generationen in Houverath zu schaffen. Nach Inanspruchnahme einer anderen, ebenfalls kleineren Erweiterungsfläche in den letzten zwei Jahrzehnten im Osten der Ortslage, soll nun die im Flächennutzungsplan dargestellte "Wohnbaufläche" planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel der Flächennutzungsplanung war es schon, den seit Jahrhunderten neben der Ortslage Houverath baulich eigenständigen und abgegrenzten Siedlungsansatz Houverather Heide nicht mit dem eigentlichen Ort Houverath zusammenwachsen zu lassen. Die Trennung zwischen den beiden Bereichen soll erhalten werden. Die Fläche zwischen den beiden Ortsteilen wäre für eine Eigenentwicklung auch zu ausgedehnt.

Die Fläche entspricht etwa 8 bis 12 Baugrundstücken. Dabei wird sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientieren.

5.2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht eine lineare, einzeilige Erweiterung der Bebauung des Siedlungsbereiches Houverather Heide in einer bis zu zweigeschossiger Bebauung vor. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt und lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, auch um die Durchlüftung der Flächen nicht zu unterbrechen.

Die Höhen der Gebäude, sowie die bauliche Verdichtung ist dem Bestand der gegenüberliegenden, bereits bebauten Straßenseite angeglichen. Die Fläche ist bereits seit 2001 über den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz als eine den Eigenbedarf der Ortslage Houverath abdeckende Erweiterung der Ortslage vorgesehen.

5.3 Wesentliche Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. Anlage 1 zum BauGB werden im Einzelnen im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan beschrieben.

Demnach werden die Auswirkungen (vor dem Eingang der Informationen seitens der Träger öffentlicher Belange während der frühzeitigen Beteiligung) wie folgt bewertet:

Schutzgut Mensch

Hier stehen der möglichen Erhöhung des Hitzestresses durch die Strahlungswärme der Gebäude und versiegelter Flächen, einer temporären Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase des Wohngebietes, die Möglichkeiten der Temperaturreduzierung durch Bepflanzungen und der Anlage temperaturreduzierender Gärten (beispielsweise mit Teichen, wasserbespannten Elementen und Zisternierung von Regenwasser mit Rückführung in den Garten im Sommer) gegenüber.

Bezüglich der Erholung besteht keine hohe Wertigkeit. Die erheblichen Auswirkungen werden als gering eingestuft.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Versiegelung und dem Verlust an Flächen als Jagdrevier weniger möglicher Tierarten stehen die Faktoren gegenüber, dass es sich um eine intensiv genutzte Agrarfläche mit hohem anthropogenen Störgrad und hoher Eintragung von Fungiziden und Pestiziden handelt. Eine Rolle für die Wertung spielt auch, dass keine Biotopvernetzungen erkennbar sind und der Verlust von verfügbarem Wasser für die Pflanzenwelt, bei entsprechender Begrünung der Gartenflächen des zukünftigen Wohngebietes, als gering zu werten ist. Ebenso wird berücksichtigt, dass die Planung, durch die Festsetzungen ein Plus an Rückzugsmöglichkeiten sowie Brutmöglichkeiten für gewisse heimische Arten von Pflanzen und Tieren schaffen wird, die bis dato gänzlich ausgeschlossen sind.

Daher wird die Gesamtwertung der erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ebenfalls als gering gewertet.

Schutzgut Boden

Die Planung geht mit einer Versiegelung einher, was automatisch einen massiven Eingriff in das Schutzgut bedeutet. Zugleich besteht während der Bauphase des Wohngebietes die Gefahr der Verdichtung des Bodens, was ebenfalls weitreichende negative Auswirkungen auf den Boden und dessen Leistungsfähigkeit hätte. Diese Verdichtung kann aber durch Auflagen in der Baugenehmigung, gemindert, oder für die nicht überbaubaren Flächen ganz verhindert werden. Gerade im vorliegenden Fall können die einzelnen Baustellen ideal von der Straße aus angefahren und bedient werden.

In die Gesamtbewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen fließt aber auch der Wegfall der jährlichen Einträge an Pestiziden und Fungiziden sowie der Wegfall der jährlichen Umwälzung der Bodenschichten durch das Pflügen, was in den nicht überbaubaren Teilen des Plangebietes zu einer Verbesserung des Bodengefüges und des biologischen Zustandes des Bodens führen wird. Ebenfalls wird durch das Anlegen von Gartenflächen sowie durch die Ausführung des Pflanzgebotes im Norden und Osten des Plangebietes die Erosionsgefahr, welche in der Feldflur in den Zeiten fehlenden Bewuchses besteht, gemindert.

Zusammenfassend werden die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut dennoch als hoch gewertet, da ein Teilbereich der Flächen durch Versiegelung und Auskoffnung die Leistungsfähigkeit des Bodens vollständig einbüßt.

Schutzgut Wasser

Die versiegelten Flächen entfallen bezüglich der Wasseraufnahme und verstärken den bei Regen anfallenden Anteil an Niederschlagswasser.

Gleichzeitig werden die Einträge aus der Landwirtschaft in das Regenwasser für den Bereich des Plangebietes entfallen. Dieser Punkt wird sich wahrscheinlich auf die Grundwasserbildung aufgrund der Durchmischung der Wässer kaum positiv auswirken, auf das auf den Grundstücken selbst anfallende Niederschlagswasser jedoch sehr wohl.

Durch Zisternierung und Rückhaltung von Niederschlagswasser kann im Bereich der Kühlung im Sommer für die Flächen des Plangebietes ein durchaus positiver Aspekt geschaffen werden. Die Festsetzung von Zisternierungen, oder Rückhaltung sowie die Festsetzung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser wird geprüft. Diesbezüglich werden Informationen der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren erwartet.

Insgesamt wird sich die Planung auf das Schutzgut nur in mittlerer Intensität auswirken. Das Gesamtgefüge des Wasserhaushaltes bzw. Wasserkreislaufes wird nicht wirklich gravierend verändert.

Schutzgut Klima

Durch die versiegelten Flächen kann es zu einer gewissen Aufheizung der Flächen kommen, welche jedoch durch das Aufbringen von Solaranlagen auf den Dächern, welches zu Pflicht wird, sowie durch Pflanzungen und Materialwahl deutlich gemindert werden kann. Eine Reduktion von Windgeschwindigkeiten wird im marginalen Maße erfolgen, wird aber durch den umliegenden Bestand bereits heute zu verzeichnen sein. Die Bebauung liegt in günstiger Ausrichtung zur Hauptwindrichtung und die Straßenflächen sind so bemessen, dass eine Durchlüftung des Baugebietes gut gewährleistet ist.

Die klimatischen Auswirkungen werden als gering eingeschätzt.

Schutzgut Luft

Durch die Planung wird ein gewisses Maß an Entstehung von Emissionen in Form von Hausbrand zu verzeichnen sein. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB.

Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht zu erkennen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft als gering gewertet.

Schutzgut Landschaft

Durch die völlig ausgeräumte Situation innerhalb des Plangebietes und die Tatsache, dass keine Sichtbeziehungen tangiert werden, dass es keine prägenden Landschaftselemente in direkter Nachbarschaft und im Plangebiet gibt, werden die erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut als gering gewertet.

Kulturelles Erbe

Bis dato sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut bekannt. Die Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland steht noch aus.

Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das nicht vermehrbare Schutzgut Fläche sind durch die Versiegelungen und den über Jahrzehnte und wahrscheinlich längeren Verlust der Flächen als hoch zu werten.

Wechselwirkungen

Über Wechselwirkungen, welche erhebliche Auswirkungen nach sich ziehen liegen bis dato keine Erkenntnisse vor. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden abgewartet.

Weiter Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet wird nicht durch Landschaftspläne oder sonstige weiterführende Planungen erfasst. Es liegen keine Pläne bezüglich des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechtes vor.

Die Emissionsbelastung aus dem Plangebiet ist so gering wie möglich gehalten.

Abwägung der Belange aus dem Umweltbericht

Die Untersuchungen des Plangebietes und des umliegenden Geländes, die Auswertungen der Informationen aus den Informationssystemen des LANUV oder des Geoportals NRW im Internet sowie die Ortsbesichtigungen, die Artenschutzprüfung und Betrachtungen vor Ort haben ergeben, dass die Planung in einigen Bereichen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach sich zieht. Hier sind vor allem das Schutzgut Fläche und das Schutzgut Boden zu nennen.

Bezüglich des Schutzgutes Kulturelles Erbe sind noch keine abschließenden Aussagen möglich. Zum jetzigen Kenntnisstand ist festzuhalten, dass bei der Abwägung der Belange aus dem Bereich Umweltschutz mit den anderen weiteren Belangen die Planung weitergeführt werden soll. Die Ortslage Houverath hat heute keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr, welche die Eigenentwicklung des Ortes sicherstellen kann. Während des Verfahrens wird eine bereits erfolgte Untersuchung der Ortslage auf verfügbare Baulücken aktualisiert. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz hat mit seiner Wirksamkeit im Jahre 2001 bereits die vorliegende Fläche als eine von zwei Erweiterungsflächen für Houverath dargestellt, weil die Auswirkungen auf die Umwelt hier gering sind und der Bestand der Bebauung es städtebaulich nahe legt, eine Arrondierung der Ortslage Houverath an dieser Stelle umzusetzen. Die südliche Straßenseite der Straße "Houverather Heide" ist bereits bebaut. Damit hat die bauliche Entwicklung bereits den Zusammenhang unbebauter Flächen in gewisser Weise gestört, eine Entwicklung in der Richtung vorgegeben. Ebenso spricht für die Planung die nach Süden immer weiter steigende Problematik von in der Nähe liegenden Verkehrswegen und Windkraftanlagen.

Nach Norden stehen keine Flächen zur Verfügung. Auch befinden sich hier zusammenhängende ungestörte Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung.

Weiter spricht für die Planung, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Umweltschutzes durch die Planung durch diese sogar gemildert werden können. Dies ist möglich, weil der jetzige Zustand als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche für einige der Schutzgüter ebenfalls keine günstigen Voraussetzungen darstellt. Es befinden sich keinerlei wertvolle Gesichtspunkte für die Aspekte Landschaftsbild, Erholung, Wasserwirtschaft, Biotopvernetzung, Artenvielfalt und andere im Plangebiet.

Aus den dargelegten Gesichtspunkten wird die Planung fortgeführt, werden die Belange der Entwicklung der Ortslage Houverath den gegenstehenden, wie die vollständige Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, vorangestellt.

Dies ist angemessen, da die Eingriffe in Natur und Landschaft teils im Plangebiet, teils über noch zu treffende Absprachen und Regelungen (z.B. mit der Unteren Naturschutzbehörde) ausgeglichen werden und die Bauleitplanung Festsetzungen enthält, die zur Verringerung der Intensität der Auswirkungen auf die Schutzgüter beitragen. Die Belange aus dem Umweltbericht werden durch die Minderungsmaßnahmen wahrgenommen und die Auswirkungen reduziert.

Der Bebauungsplan enthält folgende Maßnahmen zur Minderung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

- Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB
- Festsetzung zur Minderung der Versiegelung innerhalb der Vorgärten
- Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet – mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, was dem umliegenden Bestand der Gebäude entspricht. Neben Wohngebäuden sind auch Läden, welche der Versorgung des Gebietes dienen sowie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die vorgenannten Nutzungen gehören zu den typischen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes mit den typischen dazu gehörenden Auswirkungen, wie Ziel- und Quellverkehr und einem gewissen Störpotential, dass für Allgemeine Wohngebiete üblich ist.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen weisen teilweise einen enormen Flächenverbrauch auf und liegen in ihrem Immissionsverhalten höher als die allgemein zulässigen Nutzungen. Zusätzlich ist ein höherer Ziel- und Quellverkehr, zum Beispiel bei Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Beherbergungsbetrieben zu erwarten, was vom städtebaulichen Gesamtkonzept der Siedlung "Houverather Heide" nicht zweckmäßig wäre. Allein die entstehenden Verkehre würden zu Konflikten führen, die städtebaulich nicht wünschenswert sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird dem heute existierenden Bestand angepasst. Dieser entspricht einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu zwei Geschossen. Die Traufhöhen werden mit maximal 6,5 Metern so bemessen, dass heutige Bauausführungen, auch mit einer etwas erhöhten Oberkante des fertigen Fußbodens eine Zweigeschossigkeit ohne Dachschrägen im Obergeschoss ausführbar sind. Die Geschossflächenzahl wird gemäß den zulässigen Werten des § 17 BauNVO festgesetzt (0,4), die Geschossflächenzahl hingegen nur mit 0,8, was die Orientierungswerte der BauNVO 1990 von 1,2 unterschreitet. Die Werte sind für eine Bebauung gemäß dem umliegenden Bestand durchaus ausreichend um eine Bebauung mit zwei Geschossen ohne sichtbare Dachschräge in den Innenräumen des Obergeschosses zu ermöglichen.

Die Baugrenzen weisen eine Tiefe von 14 Metern auf. Somit sind individuelle Bauausführungen in komfortabler Größe gemäß den heutigen Ansprüchen möglich.

Dachneigungen zwischen 30 und 45 ° werden zugelassen.

Die maximale Firsthöhe wird mit 11 m festgesetzt, so dass bei einer Ausnutzung der maximalen Traufhöhe von 6,5 Metern eine Bautiefe von 9 m bei einer Dachneigung von 45 ° möglich wäre. Erst dann wäre ein Senken der Dachneigung erforderlich.

Die Werte stehen im Einklang mit dem umliegenden Bestandsgebäude und entsprechen dennoch den modernen Anforderungen an das Maß baulicher Nutzung.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit wird das bestehende Gefüge der Siedlung Houverather Heide in offener Bebauung übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich entlang der Straße aus, was zu Nordgärten führt und grundsätzlich nicht als optimal angesehen wird. Die Grundstücke haben allerdings eine Größe, welche eine Gartennutzung mit Ausnutzung der Südsonne durchaus zulassen. Mit der Stellung der Häuserreihe entlang der Straße wird diese günstig zur vorherrschenden Windrichtung Südwest ausgerichtet, so dass in den Sommermonaten eine gewisse Kühlung der Flächen durch ungehinderten Luftaustausch möglich bleibt.

Die Dachflächen können günstig in Südrichtung angelegt werden. Eine Nutzung mit Fotovoltaik-Anlagen ist somit gut möglich. Allerdings wird die Firstrichtung nicht festgesetzt, so dass ein Drehen des Daches auch erlaubt ist.

Eine Ausrichtung der Gebäude in Nord-West-Richtung wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht favorisiert, da das bestehende Gefüge der Straße "Houverather Heide" damit aufgelöst worden wäre. Die Siedlung hat sich über hunderte Jahre als Straßenrandbebauung entwickelt. Diese Entwicklung soll nicht verändert werden.

6.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass neben der eigentlichen Straße auch Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen werden, unter denen ein Rigolensystem zur Aufnahme des Niederschlagswassers untergebracht werden kann. Sie sind mit einem Gesamtquerschnitt von 8,5 Metern geplant. Die genaue Aufteilung auf Fahrbahn und "Nebenanlagen" wird im Laufe des Verfahrens durch das Tiefbauamt über die Straßenausbauplanung ermittelt.

6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

entfällt

6.6 Flächen zum Anpflanzen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB

Der Pflanzgebotstreifen im Norden und Osten des Plangebietes dient zum einen dem Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft und zum anderen der Eingrünung des Plangebietes gegen die freie Feldflur.

Der zu erstellende Ausgleich ist deutlich höher als die über das Pflanzgebot zu erreichende Wertigkeit, jedoch soll so viel des Ausgleichsbedarfes wie möglich im Plangebiet selbst erbracht werden. Aus gleichem Grund wurde die Ausgleichsbedarfsberechnung mit einer nachgeschalteten Versickerung gerechnet (siehe Nr. 8 Ver- und Entsorgung).

Das Pflanzgebot wird über die Textlichen Festsetzungen mit einer nicht abschließenden Pflanzliste versehen, um den höchstmöglichen Anteil heimischer Gehölze zu gewährleisten. Zusätzlich werden Pflanzenarten angestrebt, die für die einheimischen Vogelarten Brutmöglichkeiten bieten, Kleintieren Schutz und Winterquartier bieten können und für Bienen und andere bestäubende Gattungen geeignet sind.

Die Liste ist derzeit in Erstellung und wird mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, spätestens bis zur Offenlage abgestimmt.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Baustruktur, welche neu entstehen wird dem älteren Bestand der gegenüberliegenden Straßenseite, aber auch der deutlich älteren Struktur der westlichen "Houverather Heide" angeglichen werden, ohne moderne Bauformen zu verhindern.

Aus diesem Grunde werden die Dachformen auf Sattel-, Walm- und Zeltdächer beschränkt. Die Dachneigungen sind zwischen 25 und 45° zulässig. Im Umfeld stehen bis dato keine Pultdächer sowie keine Flachdächer. Insgesamt zeigt die "Houverather Heide" ein relativ homogenes Bild, wobei einzuräumen ist, dass wenige Bauten über die heute uneingeschränkt mögliche Formsprache (Erker, Türmchen, Giebel etc.) diesbezüglich aus dem harmonischen Rahmen fallen.

Die Höhen und Dachformen sind jedoch soweit harmonisch entstanden, dass in der Gesamtschau aus der Entfernung (z.B. Kleingladbacher Straße) ein homogener Eindruck entsteht.

Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von der Festsetzung der Dachformen insoweit ausgenommen, als dass auch Pult- und Flachdächer zulässig sind, soweit diese Anlagen mindestens drei Meter hinter der Bauflucht des Hauptbaukörpers zurückversetzt ist.

Somit wird gewährleistet, dass der Hauptbaukörper optisch die Dachform dominiert und die zuvor beschriebenen Anlagen optisch zurücktreten.

Aus gleichem Grund werden die Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile in den Textlichen Festsetzungen reglementiert.

Die Dachüberstände werden den regionalen üblichkeiten angepasst, wie auch die Materialwahl für die Fassadenoberflächen, welche im Rheinischen Raum eine prägende Wirkung durch die Umstellung der heimischen Bauweise von Fachwerkbauten auf Klinkerfassaden und Klinkerbauten erhalten hat. Hier werden Klinkerfarben, aber auch die ebenfalls regionaltypischen Putzfasaden reglementiert.

Letztlich werden die üblichen Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich über die BauNVO eine sehr beschränkte Zulässigkeit erfahren.

7. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Straße "Houverather Heide" gewährleistet, welche mit der Umsetzung der Bauleitplanung im Planbereich verbreitert wird, um auch den ruhenden Verkehr sowie Flächen für eine Entsorgung des Niederschlagswassers aufzunehmen.

Weiträumig ist das Plangebiet über die K8, welche von Süden, von der L 227 kommend durch die Ortslage Houverath nach Golkrath führt, erschlossen.

Regionale Verbindungen bestehen über die L 227 nach Erkelenz und Hückelhoven sowie überregionale Verbindungen über die Autobahnanschlussstelle Hückelhoven Ost an die BAB A 46 (Niederlande/Neuss/ A 57 Düsseldorf-Köln)

8. Ver- und Entsorgung

(siehe Nr. 8 Ver- und Entsorgung von Punkt 6 nachgeschaltete Versickerung)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in ausreichender Dimensionierung in den Verkehrsflächen der "Houverather Heide. Lediglich ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser soll über Versickerungsmaßnahmen entsorgt und dem Wasserkreislauf an Ort und Stelle wieder zugeführt werden.

Die Durchführbarkeit und die genauen Voraussetzungen und Parameter werden seitens des Tiefbauamtes noch geklärt. Des Weiteren wird sich mit der Unteren Wasserbehörde ins Benehmen gesetzt.

Innerhalb der Verkehrsfläche liegen Leitungen zur Strom und Wasserversorgung. Ebenso ist eine Gasversorgungsleitung der NEW-Netz bereits vorhanden. Die Versorgung der neu entstehenden Wohnhäuser wird mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

9. Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan Nr. 0410.2 "Houverather Heide Nord", Erkelenz-Houverath, werden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Diese werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) genauer analysiert, betrachtet und abgehandelt (siehe auch Punkt 5.3 Wesentliche Auswirkungen).

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde über die Arbeitshilfe zur Errechnung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft der Ministerien für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalens und für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen errechnet und mit dem Bauverwaltungsamt, Abteilung Grünflächen, abgestimmt.

Im Umweltbericht wurden unter Punkt 7 zwei Szenarien gerechnet, da derzeit seitens des Tiefbauamtes noch nicht bestätigt wurde, dass eine nachgeschaltete Versickerung gesichert in die Rechnung mit einbezogen werden kann.

Sollten die Untersuchungen ergeben, dass es möglich ist, so betrüge das Defizit trotz des Pflanzgebotes nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauNVO noch 1 500 Ökologische Einheiten. Sollte auf die nachgeschaltete Versickerung verzichtet werden müssen, so beliefe sich das Defizit auf 3 604 ökologische Einheiten.

Die Abgeltung des Defizites ist seitens der Grünflächenabteilung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verlauf des Bauleitplanverfahrens abzustimmen.

Innerhalb des Plangebietes ist nur ein Teil des Ausgleiches zu erzielen.

10. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus, welche noch eine nicht genau absehbare Zeit fortgesetzt werden.

Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Weitere Informationen über den Bergbau liegen noch nicht vor. Hier wird die Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung abgewartet.

Unstetigkeit im Untergrund

Bezüglich Unstetigkeiten im Untergrund oder tektonischen Störungen liegen derzeit noch keine Informationen vor. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung werden abgewartet.

11. Erdbebenzone, Baugrund und Grundwasser

Das hier relevante Planungsgebiet ist der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse

- *Stadt Erkelenz, Gemarkung Erkelenz: 2 / T 2* – zuzuordnen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung werden der Geologische Dienst- Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb, die RWE Power AG sowie die Bezirksregierung in Arnsberg und die EBV um Auskunft gebeten.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers 'Hauptterrassen des Rheinlandes`.

Das Grundwasser im Raum der Houverather Heide befindet sich in einem schlechten chemischen und mengenmäßigen Zustand (Elwas-web).

Laut Grundwassergleichenplan liegt der 1. Grundwasserstock bei 70 bis 72 m über NHN. Das anstehende Gelände weist eine Höhe von 91,5 bis 92,5 m über NHN auf. Damit liegt der Grundwasserabstand bei gut 20 Metern unter Grund.

12. Altlasten/Bodenschutz

Bis dato liegen keine Informationen über Altlasten vor.

Seitens der Bauleitplanung werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet. Die genaue Betrachtung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Eingriffe in das Schutzgut Boden werden über die Arbeitshilfe zur Errechnung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft der Ministerien für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalens und für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ausgeglichen.

Hier ist die Betrachtung und der Ausgleich im Bereich des Schutzgutes Bodens nach regelmäßiger Rechtsprechung mit erfasst. Weitergehende Maßnahmen des Ausgleiches gem. dem Bodenschutzgesetz sind im vorliegenden Fall nicht angezeigt. Diese sind dann erforderlich, wenn Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, welche nach der Arbeitshilfe nicht erfasst werden.

Neben den Eingriffen in den Boden muss auch ein gewisses Maß der Entlastung des Bodens auf den nicht versiegelbaren Flächen festgestellt werden.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnende und sonstige zur Verwirklichung erforderliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

14. Städtebauliche Kenndaten

Festsetzungen	Flächen /prozentualer Anteil
Allgemeines Wohngebiet	6 703 m ² 83.26 %
Erfasst durch GRZ 1 höchstzulässige Versiegelung durch Hauptanlagen	2 681 m ²
Erfasst durch GRZ 1 und 2 max. zulässige Nebenanlagen etc. mitgerechnet	4 022 m ²
Gartenflächen	3 038 m ²
Straßenverkehrsfläche	1 348 m ² 16.74 %
Pflanzgebotsfläche § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauNVO	984 m ²
Summe	*8 051 m ² 100 %

* Die roten Werte ergeben in der Summe die Gesamtfläche. Die anderen Werte sind Teilflächen der roten Werte.

15. Hinweise

Bergbau

Es ist mit Auswirkungen der braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungen noch über längere Zeit zu rechnen. Nach Beendigung des Braunkohleabbaus und der damit verbundenen Sumpfungsmaßnahmen wird das Grundwasser wieder ansteigen.

Grundwasser

Das Grundwasser kann bis kurz unter Flur ansteigen, so dass entsprechende Vorkehrungen bei der Planung von Vorhaben und Gebäuden zu treffen sind (siehe Begründung Punkt 10)

Boden/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2/T2.

Im Boden ist mit Störungen durch Unstetigkeiten zu rechnen (siehe Begründung Punkt 10)

Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde nicht auf Bodendenkmäler hin untersucht. Das zu Tage treten von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. In einem solchen Fall sind gemäß § 15 und § 16 DSchG NRW die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde, oder das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zenthofstraße 45, 25385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen und die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-Lai (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Kampfmittel

Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbG NRW) und der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) sowie die Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

Erkelenz, im April 2024