



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. 1000.2/1 "Am Dorf", Erkelenz Mitte

Begründung
Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Teil 2 :
Umweltbericht

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

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. 1000.2/1 "Am Dorf", Erkelenz Mitte

Begründung

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

1.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Landschaftsplanung	5
2.3	Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen	5
2.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen	6
2.5	Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen	6
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
4.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	6
4.1	Städtebauliche Konzeption	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
4.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
4.6	Verkehrsflächen	8
4.7	Grünflächen	9
4.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	9
4.9	Immissionsschutz	9
4.10	Niederschlagswasserbeseitigung	10
4.11	Baugestalterische Festsetzungen	10
5.	Verkehrerschließung	12
5.1	Äußere Erschließung	12
5.2	Erschließung innerhalb des Plangebietes	12
5.3	Fuß-/Radwege	12
5.4	Ruhender Verkehr	12
5.5	ÖPNV	12
6.	Ver- und Entsorgung	13
6.1	Strom, Gas, Wasser	13
6.2	Telekommunikation	13
6.3	Abfallentsorgung	13
7.	Umweltbelange	13
7.1	Immissionsschutz	13
7.2	Schutz von Natur und Landschaft	14
7.3	Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet	15
7.4	Bodenschutz	15
7.5	Bodenbelastungen/Altlasten	15
7.6	Kampfmittelfunde	15
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
9.	Kennzeichnung von Flächen	16
10.	Nachrichtliche Übernahmen	16
11.	Hinweise	16
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	17
12.1	Bodenordnung	17
12.2	Entschädigung	17
12.3	Erschließung	17
12.4	Ver- und Entsorgung	17
12.5	Ausgleichsmaßnahmen	17
13.	Städtebauliche Daten	17
14.	Kosten	18
15.	Anlagen	18

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1000.2/1 "Am Dorf", Erkelenz-Kückhoven, liegt im südwestlichen Randbereich der Ortslage Kückhoven, östlich der Katzemer Straße auf beiden Seiten der Straße Hasenweg.

Im Süden wird der Planbereich begrenzt durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden Feldweg (Gemarkung Kückhoven, Flur 5, Flurstück 88). Die westliche Grenze bildet die Katzemer Straße.

Im Norden bilden die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 62 und 63 der Flur 8 Gemarkung Kückhoven die Planbereichsgrenze.

Die östliche Grenze bilden die westlichen Grenzen der Flurstücke 33, 34, 74, 75, 92, 93, 94, 95, 96 und 97 der Flur 18, Gemarkung Kückhoven.

Die genaue Abgrenzung ist der Planurkunde zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan trifft für den Planbereich die Aussage "Freiraum" und "Grundwasservorkommen".

Die Klassifizierung des Bereiches Kückhoven als "Freiraum" hat zunächst zur Folge, dass hier der Freiraum einen schützenden Vorrang vor anderen Nutzungen genießt, eine Inanspruchnahme des Freiraums aber bei vorliegender Erforderlichkeit durchaus möglich ist.

Diese Erforderlichkeit ist über die Darstellung des Regionalplanes (Gebietsentwicklungsplanes (GEP)) dokumentiert, der für Kückhoven und damit auch den Planbereich "Allgemeiner Siedlungsbereich" darstellt. Damit wird die Ortslage Kückhoven über den GEP aus der groben Aussage des Landesentwicklungsplanes "Freiraum" ausgenommen.

2.2 Landschaftsplanung

Im Bereich um die Ortslage Kückhoven existiert der Landschaftsplan Nr. I/1 "Erkelenzer Börde" vom 09. 04. 1985, der das Plangebiet noch in seinen Geltungsbereich mit aufnimmt. Er setzt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen) sowie die Maßnahme Dc 5.1-48 (Hochstammreihen mit Bäumen aus Arten der Gehölzlisten V und VI) an der K 33 im Süden Kückhovens fest.

Diese Maßnahme Dc 5.1 – 48 wurde im Laufe der Jahre bereits umgesetzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt die Fläche des Planbereiches, welcher noch durch den Landschaftsplan erfasst ist, heute schon als Wohnbaufläche dar. Das zieht ein Außerkrafttreten des Landschaftsplanes bei Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1000.2/1 "Am Dorf", Erkelenz-Kückhoven, nach sich.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Neben den vorgenannten Planungen stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft 01. 09. 2001) den Planbereich als "Wohnbaufläche (W)" sowie in kleinen Teilbereichen als "sonstige örtliche Hauptverkehrsstraße" dar. Da der Bebauungsplan Nr. 1000.2/1 "Am Dorf", Erkelenz-Kückhoven, Allgemeine Wohngebiete festsetzt, ist dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht, mit Ausnahme kleiner Teilflächen an der Katzemer Straße, welche durch den Bebauungsplan Nr. III "Umsiedlung Immerath, Pesch, Lützerath" überplant und als Verkehrsfläche festgesetzt sind. Da diese Teilflächen als Verkehrsflächen nicht mehr benötigt werden, werden diese in den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1000.2/1 "Am Dorf", Erkelenz-Kückhoven, mit einbezogen und einer anderen Nutzung zugeführt.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen liegen im Planbereich nicht vor.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Heute werden die Flächen im Planbereich als Gartenland oder Weideflächen sowie südlich des Hasenweg als Ackerflächen genutzt.

Im nördlichen Planbereich existieren längere Heckenpflanzungen, zum Teil älteren Datums. Ansonsten werden einige Teilbereiche als Nutzgarten oder Ziergarten genutzt.

Beachtenswerte Gebäude sind nicht vorhanden.

Im Planbereich existieren nur geringe Höhenunterschiede, die Topographie stellt sich nahezu eben dar.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1000.2/1 "Am Dorf", Erkelenz-Kückhoven, ist die Bereitstellung von Bauland für die Ortslage Kückhoven und damit die gezielte Entwicklung des Ortes im Sinne der seit 2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplanung der Stadt Erkelenz beabsichtigt. Die Flächen für Wohnungsbau sind in Kückhoven sehr knapp, da die Freiflächen, welche innerhalb der Ortslage mit einem Baurecht versehen sind, entweder in privatem Besitz befindlich, einer Bebauung zur Zeit nicht zugeführt werden, oder die Erschließung noch nicht vorhanden ist und derzeit nicht umsetzbar ist.

Um eine Weiterentwicklung und Wohnraumversorgung im Sinne einer gezielten Entwicklung zu gewährleisten ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1000.2/1 „Am Dorf“, Erkelenz-Kückhoven erforderlich. Die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz hat die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1000.2/1 "Am Dorf", Erkelenz-Kückhoven, bis auf ein Grundstück erworben und führt sie unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einer baulichen Umsetzung zu. Die Flächen, welche im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz mit der Nummer 1000.2 gekennzeichnet und als Wohnbaufläche darstellt sind, werden mit dem Bebauungsplan teilweise überplant, so dass die Ortslage Kückhoven zum Süden hin sinnvoll abgerundet wird.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 1000.2/1 "Am Dorf", Erkelenz-Kückhoven sieht eine Wohnbebauung im Sinne dörflichen Wohnens in Ortsrandlage in einem gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet vor. Die Bebauung ist mit ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Dabei teilt sich das Plangebiet in zwei Bereiche. Einen nördlichen, nördlich der Straße Hasenweg und einen Bereich südlich dieser Straße.

Der nördliche Teilbereich wird erschlossen durch zwei Stichstraßen über die "Katzemer Straße" und umfasst rund 28 Baugrundstücke. Der südliche Teil wird erschlossen durch eine Stichstraße vom Hasenweg nach Süden und einen davon wiederum abzweigenden Stich mit etwa weiteren 12 Grundstücken. Damit werden nach Realisierung der Planung etwa 40 Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung stehen.

Die südliche von der Straße Hasenweg ausgehende Erschließung von 11,0 m Breite ist für eine eventuelle spätere Erschließung weiterer Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes im Süden vorgesehen.

Das Plangebiet liegt an der Peripherie der Ortslage Kückhoven, wo sich bisher eine überwiegende Wohnbebauung entwickelt wurde und eine Wohnnutzung ohne störende Nutzungen etabliert hat. Vor diesem Hintergrund sowie der planerischen Absicht die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO weiterhin an geeigneteren Stellen der Ortslage anzusiedeln und aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen in den geplanten Wohnquartieren, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es wird nicht die Notwendigkeit gesehen, diese Nutzungen, die zum Teil einen erheblichen Flächenbedarf nach sich ziehen, oder etvl. das Verkehrsaufkommen ändern (z.B. Tankstellen mit Ziel- und Quellverkehr), in das Wohngebiet mit zu integrieren.

Diese Nutzungen sind in anderen Bereichen der Ortslage Kückhoven (innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I "Kückhoven") zulässig.

Das Wohngebiet ist so konzipiert, dass die inneren Bereiche durch Straßenführungen erschlossen werden, die nur geringen Ziel- und Quellverkehr zulassen. Durchgangsverkehre sind bis auf die Katzemer Straße (K 33 - Hauptverkehrsstraße) und den Hasenweg (Sammelstraße) ausgeschlossen.

Das Erscheinungsbild des Planbereiches bezüglich der baulichen Dimensionen, wird in die Umgebung mit ihren baulichen Vorgaben eingepasst, so dass es sich um einen Ort im Erscheinungsbild abrundende Baustruktur in einer ruhigen Wohnlage, handelt. Auch die bereits heute vorhandenen Verkehre, mit einer gewisse interwallartig auftretenden Belastung (Berufsverkehre) im Bereich der "Katzemer Straße" (K33), liegen unterhalb vergleichbarer Hauptverkehrsstraßen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Bedarf und dem Bestand in unmittelbarer Umgebung und gewährleistet eine verträgliche Abrundung der Ortslage.

Das Zulassen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ist nicht vorgesehen. Die dort aufgeführten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie würden aufgrund des entstehenden Ziel- und Quellverkehrs (z.B. bei Tankstellen oder sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben usw.) und sonstigen Immissionen sowie des Flächenbedarfes nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen. Diese Nutzungen sind in anderen Bereichen der Ortslage Kückhoven zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der im § 17 BauNVO 1990 vorgesehenen Grenzen festgesetzt. Gleichzeitig fügt sich die Neubebauung in den umgebenden Bestand ein.

Demnach ist die Grundflächenzahl gem. den Maximalwerten des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird in den mit WA2 und WA 3 festgesetz-

ten Baugebieten mit 0,8 und in dem mit WA1 festgesetzten Baugebiet mit 0,5 festgesetzt, was bei den festgesetzten Gebäudehöhen (Traufhöhen und Firsthöhen) und den vorliegenden Grundstücksflächen durchaus ausreichend bemessen ist.

Es wird keine maximal zulässige Geschosshöhe festgelegt, die Gebäudehöhe wird mit den festgesetzten zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen bestimmt.

Diese sind so gestaltet, dass sie mit der umgebenden Bebauung korrespondieren.

Um neben der baulichen Dichte auch die Dichte bzw. die Anzahl der Wohnungen in einem für die Infrastruktur verträglichen Maß zu entwickeln und das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur der Wohnform (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu sichern, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen innerhalb der Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen festgesetzt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, was dem Bebauungsbestand entlang der Straßen Hasenweg und Waldweg und dem Baugebiet auf der anderen Seite der Katzemer Straße entspricht. Aufgrund der Nachfrage und der Zielsetzung, ein Baugebiet für ein dörfliches Wohnen in Ortsrandlage zu planen, ist die offene Bauweise die angemessene, um ein größtmögliches Maß an Entfaltungsmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück und maximalen sozialen Abstand, bei vertretbarem Flächenverbrauch zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gestaltet, dass die Stellung der Gebäude im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Raumbildung gesteuert ist, aber dennoch ein individuelles Bauen gewährleistet wird. Hier sind Bautiefen von 12 m die Regel. Ein zu weites Zurücktreten der Baukörper in die Gartenzone wird durch die Baugrenzen, zu Gunsten des Straßenbildes, verhindert.

4.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Durch diese Regelung wird eine Stellung von Garagen an Stellen, die verkehrstechnisch oder städtebaulich nicht sinnvoll sind verhindert.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen regelt sich über den § 14 BauNVO.

Weitergehende Regelungen sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Nebenanlagen gehören zum Bild des dörflichen Bauens. Ein zu starkes Versiegeln der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen wird durch § 19 BauNVO (Mitanrechnung der Grundflächen auf die GRZ) verhindert.

4.6 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen (Hasenweg und südliche Stickerschließung), welche im Trennprofil ausgebaut werden oder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Mischprofil) festgesetzt.

Als besondere Zweckbestimmung wird "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt, um die Wohnruhe weitestgehend zu unterstützen und einen gefahrloseren Aufenthalt innerhalb dieser Verkehrsflächen zu gewährleisten.

Die Stickerschließung von der Straße Hasenweg nach Süden erhält eine Breite von 11,0 m, da sie im Falle einer Überplanung und Erschließung der südlich des Planbereiches gelegenen Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes, als Erschließungsstraße dienen wird.

Als Verbindung der nördlichen Innenerschließung mit der Verkehrsfläche der Straße Hasenweg, wird eine zwei Meter breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt um die in Kückhoven typischen Fußwegeverbindungen in der Planung fortzusetzen.

4.7 Grünflächen

Die im Planbereich gelegenen öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Hier wird gleichzeitig ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB festgesetzt.

Diese Grünflächen dienen der Abgrenzung des Baugebietes zur Katzemer Straße und übernehmen Aufgaben der Durchgrünung des Planbereiches sowie der Ortseingangssituation.

Über die Festsetzung des Pflanzgebotes werden auf den Grünflächen zusätzlich ausgleichende Maßnahmen verwirklicht.

Hier werden Flächen in der Größenordnung von ca. 1.900 qm mit standortgerechten Gehölzen am Rand des Plangebietes angelegt. Die Gehölzflächen dienen als lineare Biotopverbund- und Lebensraumstruktur für Vögel und Kleinsäuger.

4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Als Ausgleich für den Verlust von Wiesen- und Ackerflächen, sowie Gärten und Gartenbrachen im Bereich der geplanten Bebauung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Größenordnung von ca. 400 qm mit standortgerechten Gehölzen am südlichen Rand des B-Plangebietes sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 1.900 qm als überlagernde Festsetzungen festgesetzt. Die Gehölz- und Wiesenflächen können als lineare Biotopverbund- und Lebensraumstruktur für Vögel und Kleinsäuger gewertet werden.

Sie übernehmen die Funktion einer leichten Eingrünung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft und tragen ebenfalls zur Verbesserung der Lebensraumstrukturen für Vögel und Kleinsäuger bei.

4.9 Immissionsschutz

Die Verkehre in der Katzemer Straße verursachen Geräuschbelastungen im Bereich der unmittelbar an die Kreisstraße grenzenden Bebauung des Plangebietes, die um bis zu 8,7 dB oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet liegen. Grundlage der prognostizierten Belastung ist das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. IV „Nahversorgungszentrum Katzemer Straße“ (Squadra Beratende Ingenieure, Februar 2008), in dem eine Verkehrsbelastung DTV rd. 4.300 PKW-E prognostiziert wurde. Eine prognostizierte Verkehrsgeräuschbelastung wurde bereits in dem Gutachten der Kramer Schalltechnik GmbH, Nr. 03.02.016/01 v. 25.04.2003) zum Bebauungsplan Nr. I/4 „Westlich Katzemer Straße“ mit bis zu 7 dB festgestellt. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in Gebäuden der ersten Bauzeile im Plangebiet parallel der K 33 sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) vorzusehen, die den Schallschutzanforderungen des Lärmpegelbereiches III entsprechen. Ergänzend wird empfohlen an Schlafräumen den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Hierzu ist im Bebauungsplan eine Festsetzung n. § 9 Abs. 1 Nr. 24

BauGB getroffen, nach der die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen innerhalb gekennzeichneter Bauflächen errichteter Bauvorhaben ein Schalldämmmaß von $R_{w,res}=35dB$ gem. DIN 4109 einzuhalten haben.

4.10 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist, die Festsetzungen können nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51a Abs. 2 LWG NW auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ein Versickern des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken ist aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse nicht möglich. Ebenso fehlt die Möglichkeit der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer oder eine Vorflut.

Das Niederschlagswasser von Grundstücken ist demnach über einen Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal ortsnah in einer zentralen Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung zu versickern, Hierzu wird für das Pangebiet die Festsetzung getroffen, das gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51a (2) LWG NW und Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz vom 19.03.2004 – in der Fassung der 2. Änderung vom 28.02.2008, in Kraft getreten am 29.02.2008, Grundstücke zur Übernahme und Entsorgung des auf den Grundstücken von bebauten, befestigten oder überdachten Flächen anfallenden Niederschlagswassers an die öffentliche Abwasseranlage (Regenwasserkanal) anzuschließen sind.

4.11 Baugestalterische Festsetzungen

Die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Baukörper und Bauteile bilden und bestimmen das Straßenbild. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen im Grundsatz dazu, die für das Ortsbild typischen und traditionellen Gestaltungsmerkmale zeitgemäß auf das Wohngebiet zu übertragen. Städtebauliches Ziel ist es, ein an den Bestand angelehntes Erscheinungsbild zu entwickeln und zu erhalten. Durch die Gestaltung qualitätsvoller Straßenräume, eine Beschränkung auf ausgesuchte Baumaterialien, der Gestaltung der Gebäudefassaden, geringer Gebäudehöhen und einer gleichförmigen Dachlandschaft wird ein für diese Region typisches Ortsbild erhalten und entwickelt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen dabei einen auf das Plangebiet Nr. 1000.2/1 "Am Dorf", Erkelenz – Kückhoven, abgestimmten Rahmen dar.

Auch vermeintlich untergeordnete Details an Fassaden können markant auf das Straßenbild einwirken. Ziel der Festsetzungen ist es daher gestalterischen Fehlentwicklungen die durch die Verwendung ortsuntypischer Fassadenmaterialien, Texturen und Farben entstehen können, entgegen zu treten. Grundsätzlich gilt, dass ein zurückhaltend gestalteter Baukörper mit Bezug zum Umfeld den baugestalterischen Zielen eher dient als ein betont auffallend gestalteter Baukörper.

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen setzen daher dezidiert u. a. die Materialarten und -farben von Dach und äußerer Hülle des Gebäudes, die Bauausführung von Anbauten und Nebenanlagen und die Gestaltung der privaten Freiflächen fest. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen eine zeitgemäße bauliche Ausgestaltung der Fassaden- und Dachflächen. Sie schaffen eine Verbindung zwischen den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an den Wohnstandort mit den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten des Eigentümers.

Die o. a. Ziele werden umgesetzt, indem

- nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22-45° zulässig sind, die Unzulässigkeit von straßenseitig orientierten Dacheinschnitten, der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene und die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene erfolgt, um ein harmonisches Gesamtbild der Dachlandschaft der Bebauung zu vermitteln,
- die Breite einzelner Dachgauben maximal 3.00 m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten durch Dachgauben insgesamt maximal 50% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten, aber auch den Ausbau der Dachgeschosse zu ermöglichen,
- die Breite einzelner, sich aus der Fassade entwickelnder Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) maximal 5.00 m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten der Dachaufbauten der untergeordneten Bauteile maximal 50% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten und die Fassade zu gliedern,
- der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube mindestens 1,50 m zur Höhe des Firstpunktes sein muss bzw. dieser Abstand zwischen den Dachgauben und/oder Dachaufbauten sowie als Abstand zu den Giebelseiten einzuhalten ist, um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachaufbauten und einen sichtbaren Dachflächenanteil des Hauptdaches zu erhalten,
- der Dachüberstand auf maximal 1,00 m (incl. Regenrinne) beschränkt ist, um eine gleichmäßige Raumkante zu erhalten. Daher ist die auch Überschreitung des Ortsganges im Sinne eines Dachüberstandes nur bis 0,5 m zulässig.
- aus der Fassade heraustretende untergeordnete Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) und Dachgauben auf Dächern mit Dachneigungen von unter 35° unzulässig sind. Hierdurch wird eine zu große optische Dominanz der untergeordneten Bauteile gegenüber dem Dach vermieden.
- Dacheindeckungsmaterialien auf die Verwendung von schwarz bis anthrazitfarbenen und roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen beschränkt sind, die Dacheindeckung in Material, Form und Farbe in einem Rahmen erfolgen muss, welcher ein harmonisches und regionaltypisches Gesamtbild zu erhalten.
- die Verwendung von glasierten und stark glänzenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist, um ein dem Bestand angepasstes Gesamtbild zu erhalten und für Dritte unangenehme Blendwirkungen zu vermeiden.
- nur abweichend davon die Verwendung von Kupfer-, Zink- und Aluminiumblech als Dacheindeckungsmaterial untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zulässig ist, um eine harmonische Gesamtgestaltung zu erhalten.
- das zulässige Fassadenmaterial sich auf die Verwendung von rotem bis rotbraunen Ziegel - und Klinkermauerwerk bzw. weiß geschlammtem Ziegel - und Klinkermauerwerk im Format bis 2DF sowie der Verwendung von Putzen in den Farben weiß, gelb, ocker, rot und braun beschränkt, und die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen in Form, Farbe und Fassadenmaterial auf den Hauptbaukörper abzustimmen sind, damit in einem Rahmen gehalten wird, der ein harmonisches, re-

gionaltypisches Fassadenbild der Straßenrandbebauung erreicht, ohne uniform zu wirken.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Katzemer Straße,(K33) die im Zuge der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze lediglich auf östlicher Seite mit einer Gehweganlage zu ergänzen ist. Mit 12 m Breite ist die Dimensionierung ausreichend.

Bestehende Geschwindigkeitsdämpfungsmaßnahmen sind gfs. im Bereich der Anschlusspunkte der geplanten Erschließungsstraßen des nördlichen Plangebietes anzupassen.

Zusätzlich übernimmt der Hasenweg die Funktion einer Erschließung des Planbereiches und gleichzeitig der Zufahrt in den zentralen Bereich der Ortslage Kückhoven. Die Erschließungsanlage ist beidseitig mit Gehweganlagen zu ergänzen. Auch diese Verkehrsfläche ist mit ca. 8,5 m ausreichend dimensioniert.

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Die innere Erschließung erfolgt durch Stichstraßen von der Katzemer Straße aus (nördlicher Teilbereich) und vom Hasenweg nach Süden hin. Der nach Süden gerichtete Stich von 11 m Breite ist so ausgelegt, dass er zukünftig auch eine Erschließungsfunktion für die südlich angrenzenden im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz bereits dargestellten Baulandreserven, die nicht Gegenstand dieser Planung sind, übernehmen kann.

Die anderen Verkehrsflächen der inneren Erschließung übernehmen lediglich Ziel- und Quellverkehre der Anlieger. Diese sind daher mit 5,5 m bis 8,6 m wesentlich geringer dimensioniert und als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

5.3 Fuß-/Radwege

Als Verbindung der nördlichen Innenerschließung mit der Verkehrsfläche der Straße Hasenweg, wird eine zwei Meter breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt, um eine kurze Fußwegeverbindung zwischen Katzemer Straße und nördlichen Teil des Plangebietes mit dem Hasenweg sowie dem südlichen Teil des Plangebietes und der freien Landschaft herzustellen.

Radwege sind im Plangebiet nicht vorgesehen und aufgrund der innerdörflichen Lage der Verkehrsflächen mit einer mäßigen Belastung, welche hauptsächlich in den Stunden des typischen Berufsverkehrs anfällt, nicht erforderlich.

5.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht. Darüber hinaus werden im Zuge der Ausbauplanung der Verkehrsflächen Kfz-Stellflächen für Besucher –berücksichtigt und im Rahmen des Straßenausbaus zusätzlich bereitgestellt.

5.5 ÖPNV

Das Plangebiet hat Anschluss an die Buslinien des Verkehrsverbundes AVV. Die Haltestelle liegt auf der Katzemer Straße im Bereich des Plangebietes. Über die Buslinien besteht Anschluss an die Bahnlinie Aachen - Mönchengladbach.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die Verlegung von Leitungen für die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist seitens der Versorgungsunternehmen erforderlich. Hierzu werden die Unternehmen frühzeitig an der Erschließungsplanung beteiligt.

6.2 Telekommunikation

Zur Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung von Telekommunikationsleitungen seitens Versorgungsunternehmen erforderlich, die Unternehmen werden frühzeitig an der Erschließungsplanung beteiligt.

6.3 Abfallentsorgung

Die Ortslage Kückhoven und damit das Plangebiet ist an das Abfallentsorgungssystem der Stadt Erkelenz angeschlossen.

6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Katzemer Straße und dem Hasenweg.

Die Abwässer werden zur Abwasserreinigungsanlage Kückhoven geleitet.

Das Niederschlagswasser wird auf einer dem Planbereich westlich gegenüberliegenden Fläche, Gemarkung Kückhoven, Flur 7, Flurstücke 69, 70 und 223, auf der eine Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser zu errichten ist, beseitigt.

Die Gestaltung und die Größe der Anlage wird im Zuge der Stellung des Antrages auf Einleitungserlaubnis genau festgelegt. Grundsätzlich sind die zur Verfügung stehenden Flächen tauglich und von ausreichender Größe.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken des Plangebietes ist aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse nicht möglich. Nach § 51a LWG NW erfolgt daher die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Grundstücken über einen öffentlichen Regenwasserkanal ortsnah in der zu errichtenden zentralen Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser.

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

Im Planbereich sind Lärmbelastungen auf der Katzemer Straße vorhanden.

Sie ergeben sich aus der verkehrlichen Belastung.

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation kann aufgrund einer vergleichbaren Beurteilungssituation das Gutachten zum B-Plan Nr.1/4 „Westlich Katzemer Straße“ (Kramer Schalltechnik GmbH, Gutachten Nr.03.02.016/01 vom 25.04.2003) herangezogen werden. Die Verkehrsgeräuschsituation durch die Katzemer Straße ergibt an der ersten Bebauungsreihe entlang der Katzemer Straße aufgrund des bestehenden Verkehrs und unter Einbeziehung einer Prognose für die künftige Entwicklung eine Überschreitung um bis zu 8,7dB entsprechend der Orientierungswerte für WA-Gebiete bei einer Beurteilung nach DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in Gebäuden der ersten Bauzeile im Plangebiet parallel der K 33 sind daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbau-

teilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) vorzusehen, die den Schallschutzanforderungen des Lärmpegelbereiches III entsprechen.

Die Grundangaben zur Verkehrsbelastung aus dem vorgenannten schalltechnischen Gutachten (2003: DTV rd. 3.000 Kfz), wurden auf Basis der in 2008 erstellten Prognose der Verkehrsbelastung (DTV rd. 4.300 PKW-E) angepasst. Auch hiernach ist die Verkehrsbelastung der Katzemer Straße im Vergleich zu anderen Hauptverkehrsstraßen gering.

Eine Zunahme von Lärm und Verkehr durch die geplante Neubebauung ist auf Grund der geringen Anzahl der geplanten Häuser (40 Stück) im untergeordneten Bereich anzunehmen und wird zu keiner problematischen zusätzlichen Belastung mit Lärm und Schadstoffen führen.

Die Anordnung von aktivem Lärmschutz ist aufgrund der ortstypischen Straßenrandbebauung nicht möglich.

Die Belastung liegt allgemein in einem Bereich, der für innerörtliche Lagen mit einer Straße auf dem auch Durchgangsverkehr liegen vertretbar ist.

Im Bereich des gegenüberliegenden Baugebietes haben sich die Maßnahmen als ausreichend erwiesen.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. § 2a BauGesezbuch bestimmt, dass in der Begründung entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes, sowie in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Zur Beurteilung des Eingriffes wurde eine Flächenbilanzierung gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW sowie Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW 2002) durchgeführt.

Zur Begründung gehört ein Umweltbericht (Teil 2). Hier werden die Belange von Natur und Landschaft untersucht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1000.2/1 „Am Dorf“ sind demnach keine erheblichen Umweltauswirkungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Als Ausgleich für den Verlust von Wiesen- und Ackerflächen, sowie Gärten und Gartenbrachen im Bereich der geplanten Bebauung, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Größenordnung von ca. 2.300qm mit standortgerechten Gehölzen am Rand des Plangebietes angelegt. Die Gehölz- und Wiesenflächen können als linearer Biotopverbund- und Lebensraumstruktur für Vögel und Kleinsäuger gewertet werden.

Durch Ersatzmaßnahmen als externe Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Versickerungsfläche (Extensivrasen und Strauchpflanzungen) der geplanten Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung und über das Ökokonto der Stadt Erkelenz ist eine Kompensation des Eingriffes möglich.

Insgesamt lassen sich mit den geplanten Maßnahmen im Plangebiet und im Bereich der Versickerungsanlage ein Ausgleich von ca. 75% erzielen, ca. 25 % (23.664 ökologische Wertpunkte) sind über das Ökokonto der Stadt Erkelenz zu kompensieren.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet gehört zur Erkelenzer Börde. Es liegen terrestrische Böden vor. Das Gelände ist weitgehend eben und wird landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Der vorliegende Boden weist hohe Ertragszahlen, einen ausgeglichenen Luft- und Wasserhaushalt auf, hat eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Weitere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Wasserschutzzonen existieren nicht.

7.4 Bodenschutz

Im Plangebiet werden durch die Wohnbebauung einschließlich Erschließung ca. 46% der Flächen versiegelt, so dass gegenüber dem heutigen Bestand eine Beeinträchtigung durch die geplante Neuversiegelung anzunehmen ist. Durch Pflanzungen am Rande des Plangebietes kann eine Entlastung der Böden erfolgen. Die Nutzung der Gartenflächen ist vergleichbar mit der bisherigen landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzung.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

7.6 Kampfmittelfunde

Mit Schreiben vom 02. 10. 2009 teilt die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst – mit, dass sich der Planbereich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes bzw. innerhalb eines Kampfgebietes aus dem Zweiten Weltkrieg befindet. Es wird auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln und militärischen Einrichtungen hingewiesen.

Eine geophysikalische Untersuchung wird vor, oder mit Baubeginn empfohlen.

Aus vorgenannten Gründen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

"Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln und Militäreinrichtungen vor.

Vor, oder mit Baubeginn ist daher das Gelände geophysikalisch zu untersuchen. Nach 1945 entstandene Aufschüttungen sind auf das Niveau von 1945 abzuschleifen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens (Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc), wird eine Sicherheitsdetektion seitens der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst - (Fax 0211 475 90 40 / Email: kbd@brd.nrw.de) empfohlen."

Die weitere Vorgehensweise wird mit der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst – vor Beginn der Realisierung des Bebauungsplanes abgestimmt.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegende Datenlage über das Vorhandensein von Bodendenkmälern begründet keine archäologische Prospektion des Plangebietes. Das Plangebiet wurde daher nicht systematisch auf Bodendenkmäler hin untersucht. Kenntnisse über Bodendenkmäler innerhalb des Plange-

bietes liegen nicht vor. Da nicht auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zutage treten (Zufallsfunde), ist gemäß des §15 und §16 Denkmalschutzgesetz NRW zum Schutz und zum Erhalt der Bodendenkmäler beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten, und der Fundort und das Bodendenkmal dabei unverändert zu belassen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Kennzeichnung von Flächen

Eine Kennzeichnung von Flächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen sind nicht erforderlich.

11. Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grundstücken ist aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse nicht möglich. Nach § 51a LWG NW erfolgt die Beseitigung des Niederschlagswassers von Grundstücken über einen öffentlichen Regenwasserkanal ortsnah in einer zentralen Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Bodendenkmäler

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

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet.

Es liegen Hinweise auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln und Militäreinrichtungen vor.

Vor, oder mit Baubeginn ist daher das Gelände geophysikalisch zu untersuchen.

Nach 1945 entstandene Aufschüttungen sind auf das Niveau von 1945 abzuschleifen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens (Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc), wird eine Sicherheitsdetektion seitens der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst - (Fax 0211 475 90 40 / Email: kbd@brd.nrw.de) empfohlen.

Nachbarrecht

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

NRW) sowie die Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

12.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12.2 Entschädigung

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

12.3 Erschließung

Die Innenerschließungen des Planbereiches sowie ergänzenden Erschließungsmaßnahmen in den Straßen Katzemer Straße und Hasenweg sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes gem. den Ausbauplänen des Tiefbauamtes der Stadt Erkelenz zu erstellen.

12.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes von den hierfür zuständigen Versorgungsunternehmen zu verlegen.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ökobilanzierung erfolgte gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport NRW, 2002.

Zum Ausgleich des ökologischen Funktionsverlustes wurden rd. 23.664 noch zu erbringende Ökologischen Einheiten (ÖE) ermittelt.

Die für einen Ausgleich notwendigen Flächen und Maßnahmen werden zu 75% innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie den Flächen der geplanten Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung und zu 25% auf dazu bereitgestellten Flächen des Ökokontos der Stadt Erkelenz (Gemarkung Erkelenz, Flur 13, Flurstücke 4/9/10) kompensiert.

13. Städtebauliche Daten

Nutzung	Fläche in m ²	in %
Allgemeine Wohngebiete WA	19.637	77,8
Verkehrsfläche	1.828	7,2
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.906	7,6
Öffentliche Grünfläche	1.857	7,4
Plangebiet gesamt	25.228	100
Flächen zum Anpflanzen innerhalb WA	380	1,5
Überbaubare Grundstücksflächen	7.871	31,2
Flächen für Garagen, Stellplätze	752	3,0

14. Kosten

Die kalkulierten Kosten für die Erschließung und die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes betragen ca. 945.000 €. Die Kostenübernahme und die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz, dem Abwasserbetrieb und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH und Co. KG (GEE) der Stadt Erkelenz sichergestellt.

Die durch die Planung betroffenen Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Grundstücks- & Entwicklungsgesellschaft mbH und Co.KG (GEE) der Stadt Erkelenz.

15. Anlagen

keine

Erkelenz im Dezember 2009