



# STADT ERKELENZ

## **Bebauungsplan Nr. III/1A „Peter-Gehlen-Straße/Schwarzer Weg“ Erkelenz-Matzerath**

### **Begründung** Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

**Teil 2 :**  
**Umweltbericht**

#### **Rechtsbasis:**

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

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

**Bebauungsplan Nr. III/1A**  
**„Peter-Gehlen-Straße/Schwarzer Weg“**  
Erkelenz-Matzerath

**Begründung**

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand Matzeraths, südlich der Peter-Gehlen-Straße und beidseits der südlich davon abgehenden öffentlichen Erschließung „Schwarzer Weg“.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 23 tlw., 24, 26 tlw., 365, der Flur 38 Gemarkung Erkelenz sowie die Flurstücke 173, 278, 279, 280, 281 und 282 der Flur 1, Gemarkung Golkrath.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,8 ha.

## 2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

### 2.2 Landschaftsplanung

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes I/1 Erkelenzer Börde des Kreises Heinsberg (Rechtskraft 01.09.1983).

### 2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erkelenz (Rechtskraft am 02.09.2001) als Wohnbaufläche (W) dargestellt, für den östlichen Ortsrand besteht die Darstellung „Ortsrandeingrünung“.

Mit dem Bebauungsplan Nr. III „Matzerath“, Gemeinde Golkrath, -Ortslage Matzerath-, (Rechtskraft am 27.05.1969) und seiner 4. Änderung (Rechtskraft am 26.09.1987) bestehen für das Plangebiet bereits Planrechte. Der Ursprungsplan trifft für die Flurstücke 23, 24, 26 tlw. und 365, Flur 38, Gemarkung Erkelenz, Flur 38 die Festsetzung „Landwirtschaftlich genutzte Fläche“. Die 4. Änderung setzt für die Flurstücke 173, 278, 279, 280, 281 und 282 der Flur 1, Gemarkung Golkrath als Art der Nutzung ein Dorfgebiet (MD), als Maß der Nutzung eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und eine zweigeschossige Bauweise fest.

Das Plangebiet liegt in keinem Bereich für das Aussagen zu einem FFH Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) oder EU- Vogelschutzgebiet (NATURA 2000) vorliegen.

### 2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

### 2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

<b>Nutzung der Flächen</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
bebaute Grundstücksflächen	2194	26
Verkehrsflächen	437	5
Extensivrasen	1578	19
Wiese	944	11
Acker/Brache	2714	33
Gehölzflächen	454	6
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.321</b>	<b>100</b>

Die Topographie des Plangebietes ist weitgehend eben mit einem leichten von Süd nach Nord verlaufenden Gefälle. Nördlich des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Gebäude und Grundstücksflächen (Peter-Gehlen-Straße Nr. 25 und 27).

Die überplanten Flurstücke sind in Teilen bereits bebaut (Flurstücke 24 tlw., 281, 282). Die unbebauten Bereiche der Flurstücke 24 tlw., 173, 278 – 280 werden als private Garten-, und Wiesenflächen genutzt. Ein mehrjähriges Feldgehölz bildet in einer Tiefe von ca. 56 m und Breite von ca. 5,00 m den östlichen Siedlungsrand (Flurstück 26). Das Flurstück 26, Flur 38, Gemarkung Erkelenz liegt zurzeit der Bestandsaufnahme brach, es unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Im Plangebiet besteht eine befestigte Erschließung (Schwarzer Weg Flurstücke 23 und 365, Flur 38, Gemarkung Erkelenz). Die Anbindung an den Dorfkern erfolgt über die Peter-Gehlen-Straße. Das Stadtzentrum ist nahe gelegen und gut erreichbar. Es besteht eine Anbindung an den ÖPNV. Das bestehende Flurwegenetz steht als Rad- und Fußwegenetz auch der Naherholung zur Verfügung. Ein altersgerecht möblierter Kinderspielplatz und ein Bolzplatz liegen im Westen Matzeraths. Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind im Stadtzentrum Erkelenz vorhanden. Es besteht aufgrund der im Süden verlaufenden Landstraße L 227 (Hückelhovener Straße) eine Vorbelastung durch Emissionen.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stärkung und Eigenentwicklung des Wohnstandortes Matzerath ist Ziel der städtebaulichen Planung. Zur mittel- und langfristigen Wohnraumversorgung sind am nordwestlichen und östlichen Ortsrand Matzeraths (0420.1/2) daher Wohnbauflächen (W) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.

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

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Plangebiet liegt an der östlichen Peripherie in einer Ortsrandlage. Es grenzt an ein dörflich geprägtes Umfeld. Die festgesetzte Art der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und Dorfgebietes (MD) entspricht der städtebaulichen Zielkonzeption der Stadtentwicklung, die unter Berücksichtigung des dörflich geprägten Nutzungsbestandes eine überwiegend wohnbauliche Weiterentwicklung an diesem Standort vorsieht.

Die Planung berücksichtigt das durch die 4. Änderung bereits bestehende Planrecht und gliedert sich mit dem unterschiedlichen Maß und der Art der baulichen Nutzung an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte und der festgesetzten Bauweise bleibt der wahrnehmbar dörfliche Charakter des den Ortsrand abschließenden Erweiterungsbereiches erhalten. Nutzungsbedingte Konflikte sind im Hinblick auf die Differenzierung der zulässigen Festsetzungen nicht erkennbar. Bedingt durch die Größe des Plangebietes sind öffentliche Einrichtungen nicht Bestandteil der Planung.

Die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung der unbebauten Grundstücke sieht auf 12 Grundstücken die Errichtung von 8 freistehenden Einzelgebäuden vor, auf 4 Grundstücken ist darüber hinaus auch eine Bebauung mit Doppelhauseinheiten zulässig. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 415 qm (Doppelhausgrundstück) und max. ca. 625 qm (freistehendes Einzelhaus). Sie entsprechen damit den ortsüblichen Flurstücksgrößen für diese Bauweise.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen orientiert sich an dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen. Die Anbindung an den Ort und die äußere Erschließung erfolgt über die Peter-Gehlen-Straße. Die direkte Anbindung des Baugebietes an die L 227 bzw. die durchgängige Befahrbarkeit des Schwarzen Weges durch den Kraftverkehr ist nicht vorgesehen.

Der Übergang zur freien Landschaft (Außenbereich) wird über eine 2m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gebildet. Sie liegt innerhalb der nicht überbaubaren Flächen entlang der zum Außenbereich hin orientierten hinteren Grundstücksgrenzen und ist Bestandteil der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen. Um einen vollständigen Ausgleich zu erzielen erfolgt darüber hinaus als Kompensationsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 Satz. 3 BauGB auf einer südlich zwischen Plangebiet und L 227 gelegenen städtischen Fläche (Flurstück 28, Flur 38, Gemarkung Erkelenz) die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Streuobstwiese.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet grenzt an bereits bebaute Siedlungsbereiche. Mit der 4. Änderung des BBP Nr. III „Matzerath“, Stadtbezirk Golkrath sind für den westlichen Gebietsabschnitt bereits Planrechte vorhanden. Diesen Vorgaben wird entsprochen und für den westlichen an der Peter-Gehlen-Straße

gelegenen Abschnitt eine Nutzung als Dorfgebiete (MD) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für den restlichen Planbereich erfolgt eine Nutzungsfestsetzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO. Dies entspricht dem Bedarf an Wohnbauflächen und gewährleistet eine verträgliche Abrundung des heute erkennbar ungeordneten Siedlungsrandes.

Um einen weitgehend störungsfreien Charakter der geplanten Nutzungen mit- und untereinander zu gewährleisten, wird eine Differenzierung innerhalb der zulässigen Nutzungsarten getroffen. Da die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) nicht verlangt, dass die Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen Anteilen vertreten sein müssen, lassen die getroffenen Festsetzungen eine gleichrangige Art der gemäß § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen zu. Zur Vermeidung von Konfliktsituationen zwischen der landwirtschaftlich geprägten Nutzung und der schutzbedürftigen Wohnnutzung sind die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4, 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung von land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnissen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) aufgrund der mit ihrem Betrieb verbundenen erhöhten Lärm-, Geruchs-, und der Staubbelastung, dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr sowie aufgrund des Flächenbedarfes in den mit MD 1 und MD2 bezeichneten Bereichen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Darüber hinaus sind die das dörflichen Umfeld erkennbar störenden und gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Der Ortsrand wird durch wohnbaulich genutzte Grundstücke gebildet. Um einen weitgehend störungsfreien Charakter innerhalb der Bereiche mit einer allgemeinen Wohnnutzung (WA 1 und WA2) zu gewährleisten, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem WA Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) aufgrund des mit Betrieb zu erwartenden Ziel-, Quellverkehr und Flächenbedarfes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderen Standorten in Matzerath oder dem Stadtkern bereits vorhanden oder zulässig.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der architektonischen Bandbreite der in nächster Nähe gelegenen Baukörper und entwickelt einen zum Außenbereich hin auslaufenden Abschluss des Siedlungsrandes. Die Intensität der baulichen Ausnutzung der einzelnen Grundstücke wird über die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung erfolgt in Abstimmung mit einer zum Außenbereich hin auslaufenden Bebauung. Es entspricht der bereits vorhandenen Siedlungsdichte des bebauten Umfeldes und ist für den Standort ausreichend bemessen, und dient dazu einen durchgängig und dabei auch offen gestalteten Siedlungsrand zu entwickeln.

Insgesamt erfolgt die Erweiterung des Ortsrandes im Hinblick auf das im § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB formulierten Nachhaltigkeitsgebot. Die Festsetzungen unterschreiten das nach § 17 BauNVO vorgesehene Maß der baulichen Nutzung. Nach Prüfung der bestandsgebundenen Planung erfolgt in dem mit MD 2 bezeichneten Bereich eine Festsetzung der GRZ mit 0,4 (MD 1) bzw. in dem mit MD 1 bezeichneten Bereich eine GRZ von 0,3. Die gleichfalls mit 0,3 festgesetzte GRZ in WA 1-2 sichert eine städtebaulich konforme und nachhaltige Anbindung des neu entwickelten Siedlungsrandes an den Nutzungsbestand.

Auf eine maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen wird verzichtet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird über die maximal zulässigen Traufhöhen und Firshöhen (TH/FH) bestimmt. Diese sind so gestaltet, dass sie mit dem umgebenden Gebäudebestand korrespondieren. In Verbindung mit den vorgesehenen Grundstücksgrößen und den räumlichen Gegebenheiten und Vorgaben soll einer individuellen baulichen Nutzung und Gebäudegestaltung ausreichend Raum gegeben werden. Daher erfolgt in Abstimmung mit der Nutzungsintensität und dem Nutzungsbestand die Festsetzung der GFZ mit 0,8 (MD1) bzw. 0,5 (MD2 und WA 1-2). Mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m bzw. einer maximalen Firshöhe von 11,00 m wird dem Gebäudebestand (MD 2) entsprochen. Die den Ortsrand bildenden Gebäude erzeugen das vom Außenbereich her einsehbare Bild der Siedlung. Mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m bzw. einer maximalen Firshöhe von 9,50 m wird ein harmonisches Einfügen des Gebäudebestands (MD 1) und dem neu entwickelten Siedlungsrand (WA 1-2) hin zum offenen und einsehbaren Agrarbereich erzielt.

Es ist Ziel der Planung, untypische hohe Sockelzonen zu vermeiden und Bestand und Neuplanung aneinander anzugliedern. Daher ist eine Überschreitung der Höhelage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche mit dem Erdgeschossfußboden (OKFF) mit maximal 0,50 m zulässig. Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich vorwiegend beabsichtigten Gebäudetypologie (Einfamilienhäuser).

Um neben der baulichen Dichte auch die Anzahl der Wohnungen in einem für die Infrastruktur verträglichen Maß zu entwickeln und als städtebauliches Ziel eine einheitliche Struktur der zukünftigen Wohnformen zu sichern, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen innerhalb der Wohngebäude auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Grundkonzept eines aufgelockerten und zur freien Landschaft hin offen gestalteten Siedlungsrandes bzw. dem vorhandenen dörflich geprägtem Umfeld nicht entsprechen.

#### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Erweiterungsfläche arrondiert den bestehenden Siedlungsbereich und schließt den Ortsrand zum Außenbereich hin ab. In der erkennbar dörflichen Ortsrandlage entsprechen eine offene Bauweise (o) und die Errichtung von Einzelhäusern (E) in angemessener Weise der Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsansatzes (MD 2) und der zukünftigen Gebäudestruktur (WA 1-2). Mit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (E/D) wird ein harmonischer Übergang zwischen dem Gebäudebestand (MD 1) und dem noch unbebauten Siedlungsrand erzielt. Die als allgemein festgesetzte Dachneigung (35° und 45°) ermöglicht den Ausbau des Dachraumes und damit eine maximale Raumnutzung innerhalb der einzelnen Baukörper.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gestaltet, dass die Stellung der Gebäude im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Raumbildung gesteuert und gleichzeitig die Umsetzung einer individuellen und energetisch ausgerichteten Bauausführung gewährleistet wird.

Ein erkennbares Zurück- oder Vortreten einzelner Baukörper oder Nebenanlagen innerhalb der zur Straße hin orientierten Grundstücksgrenzen wird zugunsten einer einheitlichen Straßenbildes unterbunden.

Um den untergeordneten Charakter von Anbauten oder untergeordneten Bauteile zu unterstreichen ist die zulässige Überschreitung auf die hinteren Baugrenzen und einer maximale Breite von 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers bzw. einer Tiefe von maximal 1,50 m beschränkt.

Zu Gunsten einer konfliktfreien Nutzung der hinteren Grundstücks- und Ruhebereiche sind Umfang und Standort der überbaubaren Flächen (Baufenster) in Abstimmung mit den sich ergebenden Grundstückstiefen (zwischen 28 m und 40 m) mit einer Bautiefe von 14 m als Standardmaß und einem Abstand von 3,00 m/4,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die planrechtlichen Vorgaben ermöglichen dabei unter Einhaltung des Sozialabstandes eine individuelle Grundstücksnutzung. Die Festsetzungen schaffen damit eine angemessene Verbindung zwischen den gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestehenden Vorgaben der nachhaltigen Bodennutzung mit einer ausreichenden Flexibilität in der Bauausführung.

#### 4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ziel ist es deren Errichtung an städtebaulich nicht sinnvollen Standorten auszuschließen und den Anteil an versiegelten Flächen, wie z. B. der Zufahrten, zu minimieren. Durch diese Regelung werden Garagen, Carports und Stellplätze an Stellen die verkehrstechnisch oder städtebaulich nicht sinnvoll erscheinen verhindert und dem Gebot einer nachhaltigen Planung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen.

Die als Ruhebereiche genutzten rückwärtigen Grundstücksflächen werden geschützt und die Eingrünung des Baugebietes hervorgehoben. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports als abschließende Bauwerke zum Außenbereich hin ausgeschlossen. Die in einem angemessenen Abstand den Ortsrand bildenden baulichen Anlagen dienen der Gestaltung eines zum Außenbereich hin offen gestalteten Siedlungsrandes. Kellergaragen sind aus gestalterischen Aspekten und Gründen der Verkehrssicherheit (eingeschränktem Sichtfeld bei Ausfahrt aus der Garage) nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen regelt sich über den § 14 BauNVO. Sie gehören zum dörflichen Bild, und sind daher auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Ein zu starkes Versiegeln der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen wird durch § 19 BauNVO (Mitanrechnung der Grundflächen auf die GRZ) verhindert. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich oder vorgesehen.

#### 4.6 Verkehrsflächen

Das Gebiet wird über die Peter-Gehlen-Straße an den Ortskern Matzeraths angebunden. Das Ausbauende des Schwarzen Weges erfolgt nach ca. 70 m in Form eines Wendehammers. Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Ausbauplanung. Die Dimensionierung der Erschließungsflächen ist so gewählt, dass eine konfliktfreie Nutzung des öffentlichen Verkehrsraumes und die Unterbringung von Stellplätzen und Straßenbegleitgrün gegeben sind. Eine öffentliche Grünfläche am Ende des Stichwegs schließt die Verkehrsfläche zum Außenbereich hin ab.

Die innere Erschließung der unbebauten Grundstücksbereiche erfolgt über die Erschließung „Schwarzer Weg“ sowie einem davon abgehenden Stichweg. Eine durchgängige Befahrbarkeit der inneren Erschließung, und damit eine befahrbare Verbindung zwischen der Peter-Gehlen-Straße und der L 227, ist nicht Bestandteil der Plankonzeption. Die Planung kröpft den „Schwarzen Weg“ auf Höhe des Flurstückes 173 mit einem entsprechend ausgebauten Wendehammer ab.

Damit wird die Durchfahrt des Kraftverkehrs unterbunden, wobei die durchgängige Nutzung für den Fußgänger und Radfahrer erhalten bleibt.

Immissionsbedingte Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm sind aufgrund des ausreichenden Abstandes des Baugebietes zur L277 nicht erforderlich (s. Umweltbericht).

#### 4.7 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

An der öst- und südlichen Grenze des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. In einer Breite von 2,00 m ist dort nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unter Beachtung der Grenzabstände und unter Verwendung der in der Pflanzliste angegebenen Gehölze eine einreihige Schnitthecke mit bodenständigen Gehölzen anzulegen. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v. o. B. 60-100 cm bzw. bei leichten Heister 2 x v. o. B. 80-100 cm.

##### Pflanzliste

###### Heckenpflanzen mit jährl. Rückschnitt (z.B.)

Feldahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna	Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris	Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare		

Zur Reduzierung des Eingriffspotentials ist als Abschluss des Stichweges eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten 5,00 m x 5,00 m großen Grünfläche ist die Anpflanzung eines bodenständigen Laubbaum-Solitars vorgesehen. Mit Aufwuchs des als 3x v., m. B. und 16-18 cm Stammumfang festgelegten Solitärbaums wird sich zukünftig eine weithin sichtbare Landmarke entwickeln. Innerhalb der Verkehrsflächen ist darüber hinaus das Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung vorgesehen. Die genaue Lage, Art und Maß der Anpflanzungen erfolgt in Abstimmung zwischen der Straßenausbau- und Grünflächenplanung der Fachämter der Stadt Erkelenz. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die internen Pflanzmaßnahmen bilden einen Teilausgleich der bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen. Die Umsetzung erfolgt nach landschaftsökologischen Aspekten. Ziel ist die Eingrünung des neu entwickelten Ortsrandes und Vernetzung des Vegetationsbestands.

#### 4.8 Baugestalterische Festsetzungen

Vom Zentrum des Dorfes ausgehend hat Matzerath bis heute seinen überwiegend historischen Charakter und ein für diese Region typisches Ortsbild erhalten. Städtebauliches Ziel ist es ein darauf abgestimmtes Erscheinungsbild zu entwickeln bzw. zu erhalten. Die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Baukörper und Bauteile bilden und bestimmen das Straßenbild. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen es, die für das Ortsbild typischen und traditionellen Gestaltungsmerkmale zeitgemäß auf das Plangebiet zu übertragen und der Verwendung ortsuntypischer Fasadensmaterialien, Texturen und Farben entgegen zu treten.

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen beziehen sich auf die Materialarten und -farben von Dach und äußerer Hülle des Gebäudes, die Bauausführung von Anbauten und Nebenanlagen und die Gestaltung der privaten Freiflächen. Die Festsetzungen zur Baugestaltung ermöglichen es einer gestalterischen Fehlentwicklung zu unterbinden. Ziel ist es eine Verbindung zwischen den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an den Wohnstandort und den individuellen Gestaltungswünschen des Eigentümers zu schaffen und mit den baugestalterischen Ziele zu verbinden indem

- nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35°-45° zulässig sind,
- straßenseitig orientierten Dacheinschnitte unzulässig sind und der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene und die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene erfolgt, um ein stimmiges und ruhiges Gesamtbild der Dachlandschaft der Straßenrandbebauung zu vermitteln,
- die Breite einzelner Dachgauben maximal 3,00 m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten durch Dachgauben insgesamt maximal 50% der jeweilige Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten,
- der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube mindestens 1,50 m unterhalb des Firstpunktes verläuft bzw. ein Abstand von mind. 1,50 m zwischen den Dachgauben und/oder Dachaufbauten einzuhalten ist, um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachaufbauten und einen sichtbaren Dachflächenanteil des Hauptdaches zu erhalten,
- die Breite der sich aus der Fassade entwickelnden Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) mit maximal 5.00 m Breite festgesetzt wird, und die Gesamtbreite der Dachaufbauten der untergeordneten Bauteile maximal 50% der jeweilige Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechen hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten,
- der Abstand zwischen den untergeordneten Bauteilen untereinander und der Abstand der untergeordneten Bauteile zu den Giebelseiten mit mindestens 1.50m einzuhalten ist, um ein Gleichmaß im Fassadenbild zu erhalten,
- der Dachüberstand der Traufe auf maximal 1,00 m (incl. Regenrinne) beschränkt ist, bzw. eine Überkrangung bis zu 0,50 m am Ortgang zulässt, um eine gleichmäßige Raumkante zu erhalten,
- sich Dacheindeckungsmaterialien auf die Verwendung von schwarz bis anthrazitfarbenen und roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen beschränkt sind um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten,
- die Verwendung von glasierten und stark glänzende Materialien zur Dacheindeckung grundsätzlich unzulässig ist
- die Verwendung von Kupfer-, Zink- und Aluminiumblech als Dacheindeckungsmaterial untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zulässig ist, um eine harmonische Gesamtgestaltung zu erzielen,
- sich das Fassadenmaterial auf die Verwendung von rotem bis rotbraunen Ziegel - und Klinkermauerwerk bzw. weiß geschlämmtem Ziegel - und Klinkermauerwerk im Format bis 2DF sowie der Verwendung von Putzen in den Farben weiß, gelb, ocker, rot und braun beschränkt,
- sich die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen in Form, Farbe und Fassadenmaterial auf den Hauptbaukörper abzustimmen sind, um ein gleichförmiges Fassadenbild zu entwickeln ohne dabei uniform zu wirken.

## **5. Verkehrserschließung**

### **5.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Peter-Gehlen-Straße (Sammelstraße im Trennprofil) erschlossen und an den Ortskern Matzeraths verkehrlich angebunden. Der durch die Anwohner erzeugte Ziel- und Quellverkehr wird als marginal eingestuft. Durch die Planung sind Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßengestaltung und Verkehrsnetzes nicht zu erwarten.

Über Wirtschaftswege ist die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Außenbereich gegeben. Die Anfahrbarkeit der an das Gebiet anschließenden landwirtschaftlichen Flächen und Grundstücke ist gesichert und bleibt erhalten.

## 5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Die zweihüftige Erschließung der unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen „Schwarzen Weg“ und einem östlich davon abgehenden Erschließungsstich (Wohnweg). In der Ausbauplanung sind abgetrennte Seitenräume für Fußgänger und Radfahrer aufgrund der zu erwartenden untergeordneten Bedeutung der Verkehrsmenge nicht vorgesehen. Der Ausbau „Schwarzer Weg“ erfolgt in einer Breite von 5,50 m bzw. 6,50 m als Mischverkehrsflächen gemäß RAST 06. Der südliche Abschluss des Schwarzen Weges erfolgt als eine Wendefläche für PKW und Lieferwagen mit einem Durchmesser von rd. 8,00 m. Der Wendekreisdurchmesser für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß RAST 06 beträgt üblicherweise 12,00 m. Der Flächenbedarf und die Erschließungskosten hierfür wären jedoch erheblich. LKW-Wendemanöver innerhalb der geplanten Verkehrsflächen sind konfliktfrei im vorgelagerten Einmündungsbereich des Wohnstichweges möglich. Auf Grund der insgesamt geringen Anzahl der erschlossenen Grundstücke und der kurzen Stichtlänge von nur 30 m zwischen dem Einmündungsbereich des abgehenden Wohnweges und dem Wendehammer wird von der vorgegebenen Ausbaudimension des Wendehammers gemäß RAST 06 abgesehen. Bei der Ausbauplanung des Einmündungsbereiches des Schwarzen Weges/Erschließungsstich wird dieser Umstand in Bezug auf den ruhenden Verkehr und das Straßenbegrünung berücksichtigt. Über den Stichweg erfolgt die Erschließung von max. 6 Grundstücken. Aufgrund seiner geringen Stichtlänge von rd. 37,00 m und komfortablen Breite von 5,00 m wird von einem Abschluss des Erschließungstiches durch eine Wendefläche abgesehen.

Innerhalb der Erschließung „Schwarzer Weg“ ist eine Straßenbeleuchtung bereits vorhanden. Die zukünftige Anzahl und Lage der Straßenraumbelichtung und des Straßenbegleitgrüns werden im Rahmen der Ausbauplanung unter Berücksichtigung der Standorte der zukünftigen Grundstückszufahrten ermittelt und umgesetzt.

Der „Schwarze Weg“ bleibt vom Wendehammer aus bis zu der im Süden verlaufenden Landstraße L 227 (Hückelhovener Straße) in seinem jetzigen Zustand und Funktion erhalten. Ein Ausbau ist z. Zt. nicht vorgesehen.

## 5.3 Fuß-/Radwege

Der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt als Mischverkehrsflächen gemäß RAST 06. Eigenständig ausgewiesene Fuß- und Radwege sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die angrenzenden Flur- und Wirtschaftswege sind als Fuß- bzw. Radwege nutzbar.

## 5.4 Ruhender Verkehr

Der notwendige Stellplatznachweis erfolgt auf den einzelnen Grundstücken innerhalb der überbaubaren und dazu festgesetzten Flächen. Im Zuge der Ausbauplanung der Verkehrsfläche „Schwarzer Weg“ ist die bedarfsgerechte Anlage zusätzlicher KFZ Stellplätze vorgesehen.

## 5.5 ÖPNV

Über die Buslinie 406 (WestEnergie und Verkehr) ist Matzerath direkt an das Umland, das Erkelenzer Zentrum, an den ZOB und den Bahnhof angeschlossen. Haltestellen befinden sich am Ende des Schwarzen Wegs/Landstraße L 227 (Hückelhovener Straße) sowie der Straße „Homek“. Der Bahnhof Erkelenz-Mitte liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 km.

# 6. Ver- und Entsorgung

## 6.1 Strom, Gas, Wasser

Im Schwarzen Weg und der Peter-Gehlen-Straße sind Versorgungsleitungen bereits vorhanden. Der Ausbau und die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom werden durch vorhandene Versorgungsträger (NEW Netz GmbH und Kreiswasserwerke) gewährleistet. Die Versorgungsträger wurden im Verfahren beteiligt und werden frühzeitig über die Realisierung der Ausbauplanung informiert.

## 6.2 Telekommunikation

Der Anschluss des Baugebiets an notwendige Telekommunikationsleitungen ist durch die zuständigen Versorgungsträger sicherzustellen. Die Betreiber wurden im Verfahren beteiligt und werden frühzeitig über die Realisierung der Ausbauplanung informiert.

### 6.3 Abfallentsorgung

Matzerath und das Plangebiet sind an das Abfallentsorgungssystem der Stadt Erkelenz angeschlossen.

### 6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet wird über das im Jahr 2001 verlegte Kanalsystem (Trennsystem) entsorgt. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation (DN 200 PEHD) an die Abwasserbetriebsstelle Erkelenz-Mitte.

Aufgrund der Vorkenntnisse über die Bodenverhältnisse im Stadtgebiet Erkelenz kann eine konfliktfreie Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht in jedem Fall gewährleistet werden. Den Forderungen des § 51a LWG NW wird durch das ortsnahe Einleiten des Niederschlagswassers über den Regenwasserkanal (DN 300 BN) in den Golkrather Graben, einem Graben ohne dauernde Wasserführung, entsprochen.

## 7. Umweltbelange

Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. III/ 1 A "Peter-Gehlen-Straße/Schwarzer Weg", Erkelenz-Matzerath werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Die Umweltbelange wurden darin unter Berücksichtigung der aktuell anzuwendenden Gesetze und Verordnungen ermittelt. Die daraus resultierenden Ergebnisse und die Bewertung ggf. eingegangener umwelt- und abwägungsrelevanter Stellungnahmen sind Bestandteil der Begründung und werden im Umweltbericht (gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil 2 dieser Begründung) bewertet und dokumentiert.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Umweltbelange sind mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. III/ 1 A "Peter-Gehlen-Straße/Schwarzer Weg", Erkelenz-Matzerath nicht erkennbar oder zu erwarten. Die Bebauung der Flächen führt nicht zu einer Verschlechterung der Lebens- und Wohnqualität der hier ansässigen Wohnbevölkerung. Der Verlust des Freiraumes wird aufgrund der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als gering bewertet (s. Umweltbericht).

Die gemäß § 1a BauGB geforderte Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs erfolgen als interne und externe Ausgleichsmaßnahmen. Insgesamt führen die Kompensationsmaßnahmen zu einer Weiterentwicklung des vorhandenen und übergeordneten Biotopverbundsystems.

### 7.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist aufgrund der im Süden verlaufenden Landstraße L 227 (Hückelhovener Straße) durch Emissionen vorbelastet. Um die Belastung durch Emissionen (Verkehr) auf die geplante Wohnnutzung beurteilen zu können, wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III „Schwarzer Weg“, Erkelenz-Matzerath in 2007 bereits ein schalltechnisches Gutachten erstellt<sup>1</sup>. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit Einhaltung eines Mindestabstandes der überbaubaren Bereiche zur L 227 die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau generell eingehalten werden. Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. III/ 1 A "Peter-Gehlen-Straße/Schwarzer Weg", Erkelenz-Matzerath sind aufgrund des ausreichenden Abstandes zur L 227 keine immissionsrechtlich relevanten Auswirkungen bekannt oder erkennbar (s. Umweltbericht). Festsetzungen zu aktiven oder passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet sind demnach nicht erforderlich und vorgesehen. Die Zunahme von Lärm und Verkehr durch die geplante Neubebauung ist auf Grund der geringen Anzahl an Grundstücken und zulässigen Wohnungsdichte untergeordnet und wird zu keiner problematischen Belastung mit Lärm und Schadstoffen führen. Darüber hinaus sind im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe ansässig, die einer weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bzgl. der Einwirkung auf das Plangebiet bedürfen.

Zur Vermeidung von Schleichverkehren wird die durchgängige Befahrbarkeit des „Schwarzen Weges“ durch den Kraftverkehr unterbunden. Es erfolgt das Abkröpfen des „Schwarzen Weges“ durch Abpollerung des südlichen Endes des Wendehammers „Schwarzer Weg“. Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich und landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Daraus ergibt sich ein Schutzanspruch der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/1 „Schwarzer Weg“ der Stadt Erkelenz, Nr. 0702 001/01, vom 9. Februar 2007

Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren zur Stellungnahme aufgefordert. Auf immissionsschutzrechtliche Schwierigkeiten wurde nicht hingewiesen. Bedenken gegen die Planung wurden nicht erhoben. Der mit Schreiben vom 28.04. 2010 eingereichten Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Abpollerung des Wendehammers) wird in der Ausbauplanung gefolgt.

## 7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Qualitativ bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland und Extensivrasen den überwiegenden Flächenanteil des Gebietes. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Feldgehölzstreifen mittleren Alters. Innerhalb des Plangebietes hat sich ein schmaler Heckenstreifen aus Brombeeren entwickelt.

Aufgrund des mit dem Erhalt einhergehenden Kosten- und Pflegeaufwandes und einer, bedingt durch einzuhaltende Mindestschutzabstände das Plangebiet in einem erheblichen Umfang einschränkenden Reduzierung der überbaubaren Flächen, wird von dem Erhalt des Vegetationsbestandes abgesehen.

Mit Entwicklung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird den im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan angegebenen Vorgaben und Zielen entsprochen und die eingriffbedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgeglichen.

Der Eingriff in den Freiraum der bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Entnahme der Gehölze wird als mittlerer Eingriff bewertet. Insgesamt ist mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. III/ 1 A "Peter-Gehlen-Straße/Schwarzer Weg", Erkelenz-Matzerath nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen. Mit Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird der Siedlungsbereich insgesamt abgerundet und in das Landschaftsbild eingebunden.

Mit Entwicklung einer Obstwiese wird den im Landschaftsplan als Entwicklungsziel „2“ (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen und sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft) entsprochen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Gehölzpflanzung erfolgen zudem eine erkennbare Aufwertung des zwischen Siedlung und L 227 gelegenen ehemals flurbereinigten Landschaftsraumes und eine punktuelle Biotopvernetzung des angrenzenden Lebensraumes für heimische Vögel und Kleinsäuger.

## 7.3 Grundwassersituation/Niederschlagswasser/Wasserschutzgebiet

Die Errichtung baulicher Anlagen ist aufgrund des vorliegenden Grundwasserstandes von ca. 26 m unter Geländeoberfläche konfliktfrei möglich.

Das Ableiten des Niederschlagswassers erfolgt über den vorhandenen Regenwasserkanal bestehenden Trennsystem (Schwarzer Weg) in den Golkrather Graben, einem Graben ohne dauernde Wasserführung, entsprochen.

Das Gebiet liegt nicht in einer wasserrechtlich festgesetzten Schutzzone.

## 7.4 Bodenschutz

Ziel der Planung ist es den nicht zu verhindernde Eingriff in die gewachsenen unversiegelten Bodenstrukturen so gering wie möglich zu gestalten und die Planung unter Achtung nachhaltiger Grundsätze (§ 1 Abs. 5 BauGB) durchzuführen. Erreicht wird dies indem die überbaubaren Flächen das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß unterschreiten und der Ausbau der Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß konzipiert sind. Um einen großen unversiegelten Flächenanteil auf den einzelnen Grundstücken zu erhalten wird empfohlen Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen. Die Vorgärten sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten. Eine Entlastung des Eingriffs in die gewachsenen Bodenbereiche ist über die offenen und zu bepflanzenden privaten Pflanz- und Grünflächen zu erzielen.

## 7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen liegen nicht vor.

## 7.6 Kampfmittelfunde

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 02.09.2010 vor Baubeginn eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen, sowie

bei absehbar erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen ect. eine Sicherheitsdetektion. Ein entsprechend formulierter Hinweis ist Bestandteil der Begründung und Planurkunde.

## **8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet oder dem nächsten Umfeld sind keine in der Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde eingetragenen Baudenkmälern oder Schutzgüter (Bodendenkmäler) vorhanden. Die im Verfahren ermittelten Daten und Kenntnisse begründeten keine systematische Untersuchung des Gebietes auf Bodendenkmäler. Da jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zutage treten können (Zufallsfunde), ist gemäß § 15 und 16 DSchG NW beim Auftreten und zum Schutz und Erhalt dieser Kulturgüter die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu verständigen und der Fundort dabei unverändert zu belassen. Darauf wird in der Begründung und der Planurkunde entsprechend hingewiesen.

## **9. Kennzeichnung von Flächen**

Eine Kennzeichnung von Flächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtlichen Übernahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **11. Hinweise**

### Grundwasser

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

### Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers von Grundstücken erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal.

### 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 zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039/199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### Kampfmittel

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Kampfmittel hin untersucht. Die Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt vor Baubeginn eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit absehbar erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Die erforderliche Vorgehensweise und weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:

[www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html).

Zur Beteiligung des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) wird auf § 16 BauO NRW i. V. m. Nr. 16.22 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) vom 12. Oktober 2000 (SMBl. NRW. 23210) verwiesen.

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

### 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

Die durch die Planung betroffenen Flächen befinden sich, mit Ausnahme der Flurstücke 173, 278-282, Flur 1, Gemarkung Golkrath und eine Teilfläche aus Flurstück 24, Flur 38 Gemarkung Erkelenz, im Eigentum der Stadt Erkelenz. Der externe Ausgleich erfolgt auf der dem Baugebiete gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich zugeordnetem Flurstück 28, Flur 38 Gemarkung Erkelenz. Eigentümerin ist die Stadt Erkelenz. Aufgrund der Flurstückszuschnitte, Eigentumsverhältnisse und Nutzung der einzelnen Grundstücke sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 12.2 Entschädigung

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

### 12.3 Erschließung

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließungsmaßnahmen ist durch städtischen Grunderwerb gesichert. Der regelgerechte Ausbau und ergänzende Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Straße „Schwarzer Weg“ erfolgen im Zuge der Realisierung der durch das Tiefbauamt der Stadt Erkelenz erstellten Ausbauplanung.

### 12.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- oder Entsorgungsleitungen sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes durch die zuständigen Versorgungsunternehmen zu verlegen.

### 12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt im März 2009 auf Grundlage der ökologischen Bewertung, die gemäß der »Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW« des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Mai 2001).

Nach Auswertung der Bilanzierung errechnet sich ein Defizit von ökologischen Wertpunkten (ÖE):

Bestand	17.209 ÖE
Planung	9.850 ÖE
<hr/>	
Negative Bilanzierung	- 7.359 ÖE

Der planungsbedingte Eingriff wird über interne und externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Innerhalb des Plangebiets erfolgen Maßnahmen auf privaten und öffentlichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1.289 ÖE / 2 % Ausgleich). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB erfolgt auf einem süd-

lich zwischen dem Plangebiet und der L 227 gelegenen externen städtischen Grundstück (Flurstück 28, Flur 38, Gemarkung Erkelenz) der erforderliche Gesamtausgleich. Die dortige Maßnahme ist vertraglich gesichert und wird dem Baugebiet zugeordnet. Durch Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche (Wertfaktor 4) in eine Obstwiese mit hochwertigem Baumbestand (Wertfaktor 7) erfolgt die abschließende Kompensation des Eingriffs (7.251ÖE / 98 % der Gesamtkompensation).

Insgesamt ergibt sich aus der Bilanzierung zwischen dem ökologischen Potential der Fläche des Plangebietes vor und nach der Planung ein Bilanzierungsdefizit (108 ÖE / rd. 1%). Aufgrund der errechneten Geringfügigkeit sind über die eingriffsreduzierenden Festsetzungen im Plangebiet hinaus keine weitergehenden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Kreis Heinsberg als Bündelungsbehörde wurde im Verfahren zur Stellungnahme aufgefordert. Bedenken gegen die vorgesehene Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen und Plankonzeption wurden nicht erhoben. Mit Schreiben vom 18.05.2010 erkannte die Untere Landschaftsbehörde die externe Kompensationsmaßnahme als anrechenbaren Ausgleich für den Eingriff an.

### 13. Städtebauliche Daten

Art der Nutzung der Flächen	m <sup>2</sup>	%
bebaute Bauflächen (MD1/MD2)	1.862	22
unbebaute Bauflächen GRZ 0,3 (MD 2 /WA 1+2)	1.568	19
nicht überbaubare Bauflächen (MD 2 /WA 1+2)	3.659	44
Verkehrsflächen/Öffentliche Grünfläche	918/25	11
Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	289	4
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>8.321</b>	<b>100</b>
Externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Erkelenz, Flur 38, Flurstück 28)	2.417	

### 14. Kosten

Die kalkulierten Kosten für die Erschließung und die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes betragen ca. 280.000 €.

Die Kostenübernahme und die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH und Co. KG (GEE) der Stadt Erkelenz sowie den Eigentümern der in Privatbesitz verbleibenden Flächen sichergestellt.

Der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB extern durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist vertraglich gesichert. Die Umrechnung erfolgt anhand der gemäß § 135b Nr. 2 und 4 BauGB angegebenen Verteilungsmaßgabe durch Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme auf die einzelnen Grundstücke unter Berücksichtigung der Grundflächennutzung und der tatsächlichen Schwere des zu erwartenden Eingriffs.

### 15. Anlagen

Keine

Planungsamt im September 2010  
Sachbearbeitung  
Dipl.-Ing. Katharina Knipprath