



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. 0220.1 „Baaler Weg“ Erkelenz-Tenholt

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

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

Bebauungsplan Nr. 0220.1
„Baaler Weg“
Erkelenz-Tenholt

Begründung

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

Inhaltsverzeichnis

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	5
2.5	Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen	5
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	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	6
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
4.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	7
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
4.7	Baugestalterische Festsetzungen	8
5.	Verkehrsflächen	9
5.1	Äußere Erschließung	9
5.2	Erschließung innerhalb des Plangebietes	9
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	10
6.4	Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung	10
7.	Umweltbelange	10
7.1	Immissionsschutz	10
7.2	Schutz von Natur und Landschaft	11
7.3	Grundwassersituation/ Niederschlagswasser/Wasserschutzgebiet	12
7.4	Bodenschutz	12
7.5	Bodenbelastungen/Altlasten	12
7.7	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	14
14.	Kosten	15
15.	Anlagen	15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Tenholt, westlich der Straße „Baaler Weg“.

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 4, 5 und 209 der Flur 32 sowie Teile der Flurstücke 54, 104 und 105 der Flur 33, Gemarkung Erkelenz.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,3 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 09.04.1985), innerhalb von Flächen die in ihrer Entwicklung der Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen dienen sollen.

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 (0220.1).

Mit dem Bebauungsplan Nr. X „Tenholt“, (Rechtskraft am 25.08.1966) besteht für den südlichen Bereich des Plangebietes bereits Planrechte. Der Ursprungsplan trifft für das Flurstück 5, Flur 32, Gemarkung Erkelenz, die Festsetzung „Dorfgebiet (MD) / nicht überbaubaren Grundstücksflächen“.

Das Plangebiet liegt in keiner wasserschutzrechtlichen Schutzzone.

Das Plangebiet liegt in keinem Bereich für das Aussagen zu Natur- oder Landschaftsschutz, zu einem FFH Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) oder EU- Vogelschutzgebiet (NATURA 2000) vorliegen. Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Das Plangebiet liegt in keinem Bereich für den städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Planungen vorliegen.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Nutzung der Flächen	m ²	%
landwirtschaftliche Flächen	12.331	95
Erschließungsfläche versiegelt	432	3
Erschließungsfläche unversiegelt	220	2
Gesamtfläche	12.983	100

Die überplanten Flurstücke sind unbebaut. Die Flurstücke 5, 54, 104 und 105 der Fluren 32 und 33, Gemarkung Erkelenz, werden landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung der Flurstücke erfolgt über einen Wirtschaftsweg (Flurstück 5 tlw) und der Anliegerstraße „Baaler Weg“ (Flurstück 208, tlw.).

Tenholt liegt ca. 2 km südlich von der Stadtmitte und dem Bahnhof entfernt. Der Ort liegt südlich der BAB 46, der K 32 und westlich der Bahnverbindung Aachen-Mönchengladbach. Die Anbindung an den im Süden und Osten anschließenden Siedlungsbestand erfolgt über die Straße „Baaler Weg“. Der Wirtschaftsweg verbindet das Plangebiet mit dem Außenbereich, und steht als Wegenetz der Naherholung zur Verfügung. Der südöstlich gelegene Dorfkern ist fußläufig erreichbar. Ein Kinderspielplatz befindet sich innerhalb des begrünten Dorfgangers der den Dorfmittelpunkt von Tenholt bildet. Die infrastrukturelle Versorgung wird durch die in Erkelenz-Mitte vorgehaltenen Einrichtungen sichergestellt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

In Tenholt ist das Angebot an Wohnbaugrundstücken weitgehend erschöpft. Um eine mittel- bis langfristige Wohnraumversorgung der ansässigen Bevölkerung sicherzustellen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan am nordwestlichen (0220.1) und südlichen (0220.2) Ortsrand Wohnbauflächen (W) für das Angerdorf dargestellt.

Zweck der Planung ist die behutsame Arrondierung des Ortsrandes und ein Baulandangebot, das eine an die Größe des Ortes angelehnte Wohnraumbedarfsdeckung ermöglicht.

Über die festgesetzten Maßnahmenflächen und privaten Gartenflächen erfolgt die Wahrung ökologischer Potentiale vor Ort. Die Aufwertung der Ackerflächen entspricht der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtplanung und vermittelt einen hohen Wohnwert.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bereits bebauten nordwestlichen Siedlungsrand an.

Die festgesetzte Art der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht der städtebaulichen Zielkonzeption der Stadtentwicklung, die an diesem Standort Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung vorsieht.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über den ausgebauten und weitergeführten „Baaler Weg“, und einem südlich davon abgehenden ringförmigen Wohnweg. Die Erschließung der über denn Baaler Weg erschlossenen abgeordneten Agrarflächen erfolgt über einen befestigten Wirtschaftsweg. Der Anschluss an den Außenbereich erfolgt über das bereits vorhandene Wirtschaftswegenetz.

Die Plankonzeption sieht auf rd. 17 Grundstücken die Errichtung freistehende Einzelgebäude mit maximal zwei Wohneinheiten vor. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen entsprechen mit den zwischen ca. 440 m² und max. ca. 780 m² angebotenen Grundstücksgrößen der Nachfrage nach Wohnbauland in dörflichen Ortsrandlagen.

Die Umsetzung erfolgt unter Achtung nachhaltiger Planungsgrundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB. Der nicht zu verhindernde Eingriff in die gewachsenen unversiegelten Bodenstrukturen wird durch entsprechende Festsetzungen minimiert.

Zum Außenbereich hin werden Pflanzflächen festgesetzt, die den Abschluss der Bebauung und Übergang zur freien Landschaft hin bilden. Die Flächen sind Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen. Anlage und Entwicklung erfolgen unter landschaftsökologischen Aspekten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird gemäß § 4 BauNVO „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt. Der Bedarf an Wohnbauflächen begründet diese Festsetzung. Die Art der baulichen Nutzung in einem WA-Gebiet liegt vorrangig im Bereich der Wohnnutzung. Für Nutzungen die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nur ausnahmsweise zulässig sind, sind Standort, Größe und die geplante Erschließung des Baugebietes nicht ausgelegt.

Um einen weitgehend störungsfreien Charakter der Wohnnutzung zu gewährleisten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Sie sind an anderen Standorten des nahe gelegenen Erkelenzer Stadtkerns bereits vorhanden oder zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich und rundet den vorhandenen Siedlungsansatz ab.

Die den Ortsrand bildenden Gebäude erzeugen das vom Außenbereich her einsehbare Bild der Siedlung. Auf Geschosshöhen wird verzichtet. Eine sich im Rahmen der Festsetzungen bewegendende Bebauung passt sich den Proportionen der Umgebung an. Insgesamt erfolgt die Erweiterung des Ortsrandes im Hinblick auf das im § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB formulierte Nachhaltigkeitsgebot. Die Festsetzungen unterschreiten die nach § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und die konzipierten Grundstücksgrößen lassen einer individuellen baulichen Nutzung der einzelnen Baugrundstücke ausreichend Raum, und entsprechen der bereits vorhandenen Siedlungsdichte des bebauten Umfeldes.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festlegung einer maximalen First (FH)- und Traufhöhe (TH) gesteuert. Mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m bzw. einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m wird ein harmonisches Einfügen des Siedlungsrandes hin zum offenen Agrarbereich erzeugt.

Der Erdgeschossfußboden (OKFF) des Wohngebäudes darf die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche um maximal 0,50 m überschreiten. Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet einheitlich geregelt. Ziel ist es hohe Sockelzonen und ein zu weites Heraustreten des Kellergeschosses aus dem Erdreich zu vermeiden.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Grundkonzept einer aufgelockerten, zur freien Landschaft hin offenen Bauweise nicht entsprechen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Entwicklung eines Wohngebietes in dörflicher Ortsrandlage ist eine offene Bauweise (o) und als Bauweise die Beschränkung auf Einzelhäusern (E) angemessen. Die bauliche Dichte entspricht dem planerischen Grundkonzept einer zur freien Landschaft hin aufgelockerten Bauweise.

Das Bild des Siedlungsraumes wird stark durch die Dachform und -neigung definiert. Die festgesetzte Dachneigung (25° und 45°) ermöglicht eine effiziente Nutzung des Dachraumes sowie die Unterbringung der notwendigen Wohnfläche auf nur einer Ebene.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gestaltet, dass die Stellung der Gebäude im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Raumbildung gesteuert und gleichzeitig die Umsetzung einer individuellen Bauausführung gewährleistet wird. Mit Festsetzung von Baufenstern wird ein raumbildendes Zurücktreten der Baukörper innerhalb der zur Straße hin orientierten Grundstücksgrenzen unterbunden, und unter Einhaltung des Sozialabstandes die konfliktfreie Nutzung der hinteren Grundstücksbereiche ermöglicht. Die zulässige Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Anbauten oder untergeordnete Bauteile ist auf eine maximale Breite von 50 % der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers und einer Tiefe von maximal 1,50 m beschränkt, um deren untergeordneten Charakter zu unterstreichen.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Über definierte Standorte wird eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme erzielt, und die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports innerhalb der Ruhebereiche der privaten Grundstücke vermieden. Kellergaragen sind aus gestalterischen Gründen und Gründen der Verkehrssicherheit (eingeschränktes Sichtfeld) nicht zulässig.

Nebenanlagen gehören zum Bild des dörflichen Bauens. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen werden über den § 14 BauNVO geregelt. Weitergehende Festsetzungen sind nicht vorgesehen oder erforderlich. Ein zu starkes Versiegeln der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen wird durch § 19 BauNVO (Mitanrechnung der Grundflächen auf die GRZ) verhindert.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in 8,00m durchlaufender Breite festgesetzten Maßnahmenflächen ist die Entwicklung und Anlage von freiwachsenden Feldhecken vorgesehen. Unter Sicherung einer angebrachten ökologischen Mindestqualität sind darin, unter Einhaltung der Abstandsregelungen, in einem Pflanzabstand von 1,5m x 1,5m eine mindestens 3-reihige Pflanzung vorzusehen. Die Pflanzungen sind aus verschiedenen Arten der in der Pflanzliste angeführten Gehölze zusammensetzen, wobei jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art gebildet werden sollen. Je Grundstück ist ein Hochstamm 2. Ordnung bzw. ein Heister zu integrieren. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v. o. B. 60-100cm. Die Pflanzqualität für Hochstämme ist mind. 3 x v., m. B. 12-14 cm. Heister sind in einer Pflanzqualität von mind. 2 x v., m. B. 150-175cm zu pflanzen.

Mit Entwicklung der Pfalzmaßnahmen wird dem Entwicklungsziel „2“ (Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen) des Landschaftsplanes I/1 Erkelenzer Börde des Kreises Heinsberg entsprochen.

Die festgesetzten Maßnahmenflächen sind Kompensationsflächen. Sie stellen einen Teilausgleich der ermittelten Eingriffsbilanzierung. Langfristiges Ziel ist die Entwicklung von potentiell hochwertigen linearen Gehölzflächen und eine Vernetzung der bereits vorhandenen Vegetation.

Pflanzliste			
Sträucher mittlerer Wuchshöhe und Laubbäume 2. Ordnung (z.B.)			
Deutsch	Latein	Deutsch	Latein
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Feldahorn	Acer campestre
Elsbeere	Sorbus torminalis	Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus communis	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium	Kornelkirsche	Cornus mas
Eberesche	Sorbus aucuparia	Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Hunder	Sambucus nigra	Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa	Hundsrose	Rosa canina
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Salweide	Salix caprea		
Heckenpflanzen jährlicher Rückschnitt (z.B.)			
Rotbuche	Fagus sylvatica	Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus	Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Obst- und Nussbäume (Hochstämme)			
Äpfel (z.B.)		Birnen (z.B.)	
Rheinischer Bohnapfel	Graue Herbstrenette	Gellerts Butterbirne	Clapps Liebling
Kaiser Wilhelm	Jakob Lebel	Pflaumen (z.B.)	
Rheinischer Winterrambour	Nüsse (z.B.)		Große grüne Reneclaud
Rote Sternrenette	Walnuss	Kirschen (z.B.)	
Boskop		Knorpelkirsche	Schattenmorelle

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die genaue Lage der Anpflanzungen bleibt der Straßenausbau- bzw. Grünflächenplanung überlassen. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.7 Baugestalterische Festsetzungen

Tenholt ist ein Angerdorf mit einem bis heute erhaltenen historischen Ortskern. Städtebauliches Ziel ist es, ein an die Umgebung angelehntes Erscheinungsbild zu entwickeln bzw. zu erhalten. Die sichtbaren Baukörper und Bauteile bilden und bestimmen das Raum- und Straßenbild. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die Materialarten und die Farbgestaltung von Dächern und Außenwänden, die Bauausführung von Anbauten und Nebenanlagen und die Gestaltung der privaten Freiflächen. Sie ermöglichen es, die für das Ortsbild typischen und traditionellen Gestaltungsmerkmale zeitgemäß auf das Plangebiet zu übertragen.

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen setzen daher dezidiert 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 Festsetzungen zur Baugestaltung ermöglichen es einer gestalterischen Fehlentwicklung, die z.B. durch die Verwendung ortsuntypischer Fassadenmaterialien, Texturen und Farben entstehen können, entgegen zu wirken.

So wird eine Verbindung zwischen den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an den Wohnstandort mit den individuellen Gestaltungswünschen des Eigentümers geschaffen.

Die baugestalterischen Ziele werden umgesetzt, indem:

- nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25°-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,

- Dachgauben auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° ausgeschlossen sind,
- die Breite einzelner Dachgauben maximal 3.00m 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 1,50m unterhalb des Firstpunktes verläuft bzw. ein Abstand von mind. 1,50m 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 5.00m 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 1,00m (incl. Regenrinne) beschränkt ist, bzw. eine Überkragung bis zu 0,50m 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 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, um ein gleichförmiges Fassadenbild zu entwickeln ohne dabei uniform zu wirken.

5. Verkehrsflächen

Die Planung berücksichtigt die in § 1a Abs. 2 BauGB gefordertes sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ausbau und Dimensionierung der festgesetzten Erschließungsflächen entsprechen dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr. Die Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen konzipiert. Der Ausbau ist so gewählt, dass eine konfliktfreie Nutzung des öffentlichen Verkehrsraumes gegeben ist. Die genaue Ausgestaltung, Verortung von Stellplätzen und die Anlage des Straßenbegleitgrüns erfolgen im Zuge der Ausbauplanung. Über vorhandene Flurwege ist die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Außenbereich, und über Wirtschaftswege die Anfahrbarkeit der an das Gebiet anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt.

5.1 Äußere Erschließung

Die Haupteerschließung und die Anbindung an das Angerdorf erfolgt nach Ausbau und Erweiterung des vorhandenen Baaler Wegs und des anschließenden Flurwegs (Flurstück 5 tlw.) in eine 6,50m breite Anliegerstraße (RASt 06). Aufgrund des überwiegend durch die Anwohner erzeugten Ziel- und Quellverkehrs sind Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bereits vorhandenen Verkehrsnetzes nicht zu erwarten.

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Die Erschließung der im südlichen Siedlungsabschnitt gelegenen Grundstücke erfolgt zweihüftig über einen ringförmig konzipierten Wohnweg (RASt 06).

Im Hinblick auf die kurze Erschließungstiefe (zwischen 40 m und 70m), und der geringen Anzahl der angebundenen acht Grundstücke beträgt die Ausbaubreite 5,50m bzw. 4,00m. Bei der Ausbauplanung wird dieser Umstand in Bezug auf den ruhenden Verkehr und das Straßenbegrünung berücksichtigt. Durch die Anlage eines 4.00m breiten befestigten Wirtschaftsweges ist die Erschließung der im Norden an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt.

5.3 Fuß-/Radwege

Aufgrund der zu erwartenden untergeordneten Bedeutung der Verkehrsmenge sind abgetrennte Seitenräume für Fußgänger und Radfahrer in der Ausbauplanung nicht vorgesehen.

5.4 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf kann auf den einzelnen Grundstücken innerhalb der überbaubaren und der dazu festgesetzten Flächen gedeckt werden. Darüber hinaus sind im Zuge der Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen die bedarfsgerechte Anlage von KFZ- Stellplätzen vorgesehen.

5.5 ÖPNV

Im Planbereich sind Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) nicht vorgesehen. Über den regelmäßigen Busverkehr (WestEnergie und Verkehr) ist Tenholt direkt an das Umland, das Erkelenzer Zentrum, an den ZOB und den Bahnhof angeschlossen. Haltestellen befinden sich am Dorfbanger „In Tenholt“ in Höhe der Grillhütte.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

Im „Baaler Weg“ sind Versorgungsleitungen bereits vorhanden. Der Ausbau und die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom werden durch Versorgungsträger (NEW Netz GmbH und Kreiswasserwerke) gewährleistet. Diese sind am 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 anbietenden Betreiber sind am Verfahren beteiligt und werden frühzeitig über die Realisierung der Ausbauplanung informiert.

6.3 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist an das Abfallentsorgungssystem der Stadt Erkelenz angeschlossen.

6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Sowohl das Schmutz- als auch das Regenwasser aus dem Plangebiet werden über das vorhandene Mischsystem „Baaler Weg“ entsorgt. Das Schmutzwasser wird zur Abwasserreinigungsanlage Erkelenz geleitet. Zur Niederschlagswasserbehandlung dient die Abwasserbetriebsstelle Tenholt. Sie besteht aus einem Regenüberlaufbecken, einem Retentionsbodenfilter und einem Regenrückhaltebecken.

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

Auf Grund der zulässigen Nutzungen und der geringen Anzahl an Grundstücken ist nicht von einer problematischen Belastung durch Lärm oder Schadstoffen auszugehen.

In einem Abstand von ca. 220 m zum Planbereich befinden sich im Norden das Industrie- und Gewerbegebiet „Commerden“ und das Agrarzentrum Tenholter Straße. Die dort zulässigen Nutzungen wurden im jeweiligen Bauleitplanverfahren geprüft und die Belange des Immissionsschutzes abgewogen. Maßnahmen zur Minderung der planungsbedingten Eingriffe sind Bestandteil der jeweiligen Planfestsetzungen. Die Einhaltung der für die Anlagen und Gebäude heranzuziehenden Richtwerte und Bestimmungen wurden und werden im Rahmen der Baugenehmigung überprüft.

Unter Anwendung entsprechender gesetzlicher Vorgaben und Regelungen wird davon ausgegangen, dass keine durch die Betriebe im Industrie- und Gewerbegebiet „Commerden“

oder durch das Agrarzentrum bedingten erheblichen Luftverunreinigungen oder Geräusche auf die umliegenden Siedlungsgebiete einwirken.

Nordöstlich des Plangebietes und der Straße „In Tenholt“ wird ein Gartenbaubetrieb geführt. Die den Betrieb umgebenden Grundstücksflächen dienen der Anzucht von Pflanzen. Ein Verkauf der erzeugten Produkte vor Ort findet nicht statt. Zwischen Betrieb und Baugebiet ist bereits ein Siedlungsansatz vorhanden. Aufgrund der Lage und des Abstandes des Baugebietes zu den Betriebsflächen und der Art der Betriebsführung sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Störeinwirkungen bekannt oder zukünftig zu erwarten.

Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich und landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Südlich des Plangebietes sind drei im Haupt- und Nebenerwerb geführte landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung ansässig die einer detaillierten immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bedürfen. Aufgrund der Betriebsführung (Ackerbau ohne Viehhaltung, Ackerbau mit geringem Rinderbestand und Pensionspferdehaltung im Nebenerwerb), der Betriebsgrößen und deren Entfernung zum Plangebiet sind keine auf das Plangebiet einwirkende Störwirkungen zu ermitteln oder zukünftig zu erwarten.

Hervorgerufen durch die im Norden und Westen gelegenen überörtlichen Verkehrswege ist eine allgemeine Verkehrsgeräuschseinwirkung auf das Plangebiet vorhanden (K32/BAB46/Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach). In der Vergangenheit haben vorliegende Messungen an überörtlichen Verkehrswegen im Stadtgebiet keine Hinweise auf unzumutbare Zustände in ähnlicher Situation ergeben.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 0220.1 "Baaler Weg" Erkelenz-Tenholt werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes wurden darin unter Berücksichtigung der aktuell anzuwendenden Gesetze und Verordnungen ermittelt und geprüft. Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachtlich. Die Belange des Artenschutzes wurden gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG geprüft (ASP).

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung (ASP) und die im Verfahren eingereichten abgewogenen Stellungnahmen fließen in den Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung ein. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Nr. 2 BauGB Bestandteil dieser Begründung.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung ist im November 2010 auf Grundlage der ökologischen Bewertung gemäß der »Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW« des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Mai 2001) erfolgt. Nach Auswertung der Bilanzierung errechnet sich ein Defizit von ökologischen Wertpunkten (ÖE):

Bestand	25.318 ÖE	90 %
Planung	23.056 ÖE	100 %
Negative Bilanzierung	- 2.262 ÖE	10 %

Die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB geforderte Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs erfolgen als interne (89 %) und externe Ausgleichsmaßnahmen (11 %). Interne Kompensationsmaßnahmen, und ein ein partieller Ausgleich der eingriffbedingten und unvermeidbaren Beeinträchtigungen, erfolgt auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Innerhalb dieser Flächen erfolgt neben einem Teilausgleich auch die Anbindung und Vernetzung vorhandener und geplanter Grünstrukturen (Wahnenbusch/Friedhof/Dorfanger/ Maßnahmenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB/Grünzug Commerden/Waldflächen in Granterath) an den Außenbereich.

Über die Anreicherung des flurbereinigten Landschaftsraumes mit gliedernden und belebenden Elementen kann den im Landschaftsplan I/1 Erkelenzer Börde formulierten Entwicklungsziel „2“ entsprochen und der Siedlungsrand zum Landschaftsraum hin eingegrünt und eingebunden (s. Umweltbericht) werden. Der vollständige Nachweis des bilanzierten Ausgleichsdefizits erfolgt

extern über die Inanspruchnahme von Flächen des Ökokontos der Stadt Erkelenz (Flurstücke 4/9/10, Flur 13, Gemarkung Erkelenz).

Artenschutzprüfung

Die Inanspruch genommenen Flächen unterliegen einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Eine höherwertige Vegetation ist innerhalb und in nächster Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß der §§ 44 und 45 BNatSchG erfolgt die Prüfung der Belange des Artenschutzes über eine qualifizierte Artenschutzprüfung (ASP) ¹. Die gemäß Messtischblatt 4903 vorgenommene Prüfung und Begehung des Gebietes ergab keine Ergebnisse zu planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten. Die im Frühjahr 2011 erzielten Ergebnisse der faunistischen Kartierungen, verknüpft mit dem Vorhaben und seinen Wirkungen, zeigen keine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG. Als Vermeidungsmaßnahme wird eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit empfohlen. Sollte die Baufeldfreimachung in die Vogelbrutzeit fallen, so ist, um deren Tötung oder Verletzung zu vermeiden, unmittelbar vor dem Eingriff sicherheitshalber eine Untersuchung auf bodenbrütende Vogelarten durchzuführen. Ein entsprechend formulierter Hinweis ist Bestandteil der Begründung und Planurkunde.

7.3 Grundwassersituation/ Niederschlagswasser/Wasserschutzgebiet

Die Errichtung baulicher Anlagen ist aufgrund des vorliegenden Grundwasserstandes von ca. 20 m unter Geländeoberfläche konfliktfrei möglich. Exakte Werte über den Bodenaufbau und Grundwasserstand können über eine Bodenuntersuchung ermittelt werden, die durch den Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung zu veranlassen wäre.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt gemäß § 51a Abs. 3 LWG NW über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Das Gebiet liegt nicht in einer wasserrechtlich festgesetzten Schutzzone.

7.4 Bodenschutz

Unter Achtung nachhaltiger Planungsgrundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB werden die nicht zu verhindernden Eingriffe in die gewachsenen Bodenstrukturen so gering wie möglich gehalten.

Zugunsten der Reduzierung versiegelter Flächen wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze der baulichen Nutzung unterschritten, der Standort von Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt, und für den Ausbau von Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen und Außenflächen die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien empfohlen.

Über den umfangreichen und unversiegelten Flächenanteil (14%) der Maßnahmenflächen wird a potiori dem besonderen Belang des Bodenschutzes im Baugebiet entsprochen. Durch die festgesetzten Pflanz-, Schutz- und Pflegemaßnahmen kann eine stoffliche Entlastung des Bodens erzielt werden.

Mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind durch einen fachgerechten Umgang mit dem Boden gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten) zu minimieren.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen liegen nicht vor.

7.7 Kampfmittelfunde

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), teilt in ihrer Stellungnahme vom 23.02.2011 mit, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Kampfgebiet befindet. Nach Auswertung des betroffenen Areals wird die Existenz von Kampfmitteln bzw. einer Militäreinrichtungen (Laufgraben) nicht ausgeschlossen. Vor Baubeginn und in Absprache mit dem KBD wird eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen und angenommenen Fundstellen empfohlen. Bei erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens wie Rammarbeiten und Pfahlgründungen ect. sollte eine Sicherheitsdetektion erfolgen. Ein entsprechend formulierter Hinweis ist Bestandteil der Begründung und Planurkunde.

¹ Artenschutzrechtliche Prüfung zum BBP Nr. 0220.1 „Baaler Weg“, Stadt Erkelenz (Kreis Heinsberg); Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Stolberg 15. Juni 2011

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet ist unbebaut. In der Liste der Unteren Denkmalbehörde eingetragene Kulturdenkmälern sind nicht vorhanden.

Kenntnisse über im Gebiet gelegene archäologische Plätze oder erkennbare Hinweise darauf sind nicht bekannt. Im Hinblick auf die vorliegenden Daten und Kenntnisse wurde von einer systematischen Untersuchung des Gebietes auf Bodendenkmäler abgesehen.

Da grundsätzlich nicht auszuschließen ist das bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zutage treten können (Zufallsfunde), wird auf den Umgang mit Zufallsfunden 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 Beseitigung des Niederschlagswassers von Grundstücken erfolgt über das öffentliche Mischwasserkanalsystem.

Artenschutz

Zum Schutz einzelner Arten und um deren Tötung oder Verletzung zu vermeiden, wird eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit empfohlen. Sollte die Baufeldfreimachung in die Vogelbrutzeit fallen, so ist unmittelbar vor dem Eingriff sicherheitshalber eine fachlich qualifizierte Untersuchung auf brütende Vogelarten durchzuführen.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler hin 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 Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel. 02425/9030-0, Fax: 02206/9030-22 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 liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen (Laufgraben) zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen und angenommenen Fundstellen. 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 und in Absprache mit einem Mitarbeiter des KBD mit Baubeginn durchgeführt werden. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51,

40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Nachbarrecht

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

Der überplanten Flächen befindet sich im Privatbesitz und im Eigentum der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH und Co. KG (GEE) der Stadt Erkelenz. Die Flurstücke 4 und 209, Flur 32, Gemarkung Erkelenz sind im Eigentum der Stadt Erkelenz. Aufgrund der Flurstückszuschnitte und Nutzungen sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12.2 Entschädigung

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

12.3 Erschließung

Die bedarfsgerechte Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen „Baaler Weg“ erfolgen im Zuge der Realisierung der durch das Tiefbauamt der Stadt Erkelenz erstellten Ausbauplanung. Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließungsmaßnahmen ist durch städtischen Grunderwerb gesichert.

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

Innerhalb des Baugebietes ist die vollständige Kompensation des planungsbedingten Eingriffes nicht umzusetzen. Zum Ausgleich der Entnahme und Umwandlung von Flächen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes 0220.1 "Baaler Weg" Erkelenz-Tenholt ist auf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen eine Kompensation von 90 % des zu erbringenden Bilanzierungsanteiles möglich. 10 % des bilanzierten Kompensationsnachweises erfolgt als externe Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB unter Inanspruchnahme der dazu bereitgestellten Flächen des Ökokontos der Stadt Erkelenz (Flurstücke 4/9/10, Flur 13, Gemarkung Erkelenz).

13. Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	m²	m²	%	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	9.273		72	
überbaubare Bauflächen (GRZ 0,3)		2.782		21
nicht überbaubare Bauflächen		6.104		47
Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze		387		3
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	1.740		13	
befestigter Wirtschaftsweg	162		1	
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	1.808		14	
Gesamtfläche	12.985		100 %	71 %

14. Kosten

Die kalkulierten Kosten für die Erschließung und die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes betragen ca. 630.000 €.

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 vorgesehene externe Ausgleich ist vertraglich gesichert. Die Umrechnung erfolgt anhand der gemäß § 135b Nr. 2 und 4 BauGB angegebenen Verteilungsmaßgabe durch Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die einzelnen Grundstücke unter Berücksichtigung der Grundflächennutzung und der tatsächlichen Schwere des zu erwartenden Eingriffs.

15. Anlagen

Keine

Planungsamt im Januar 2012
Sachbearbeitung
Dipl.-Ing. Katharina Knipprath