

STADT ERKELENZ

Az.: 612602.21

Bebauungsplan Nr. XXI

»Umsiedlung Borschemich«

Erkelenz-Mitte

Begründung

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

Teil 2:
Umweltbericht

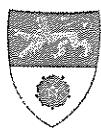
Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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 (**Landesbauordnung**) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. XXI

»Umsiedlung Borschemich«

Erkelenz-Mitte

Begründung

Teil 1:

**Ziele, Zwecke, Inhalte und
wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Erkelenz:

Norbert Post - Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37	Hachenburger Straße 20
44135 Dortmund	51105 Köln
Tel.: 0231 - 47 73 48-60	0221-983 34 31
Fax: 0231 - 55 44 44	0221-983 34 32

E-Mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Gliederung	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
3. Situation im Planungsbereich	5
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
3.2 Landschaftsplan	
3.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen	
3.4 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen	
4. Städtebauliche Konzeption und Ziele	8
5. Bebauung	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Wohneinheiten	
5.4 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke	
5.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	
6. Baugestalterische Festsetzungen	19
6.1 Allgemeines	
6.2 Dächer	
6.3 Firstrichtung	
6.4 Fassaden	
6.5 Vorgärten und Einfriedungen	
6.6 Werbeanlagen	
7. Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur	26
7.1 Flächen für den städtischen und kirchlichen Gemeinbedarf	
7.2 Schul- und Sportversorgung	
8. Verkehr	27
8.1 Äußere Erschließung	
8.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes	
8.3 Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege	
8.4 Ruhender Verkehr	
8.5 ÖPNV-Versorgung	
9. Grünflächen	29
9.1 Öffentliche Grünflächen	
9.2 Private Grünflächen	
10. Ver- und Entsorgung	32
10.1 Anschlussvorgaben – Ver- und Entsorgungsleitungen	
10.2 Flächen für die Ver- und Entsorgung	
10.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	
11. Immissionsschutz	34
11.1 Allgemeines	
11.2 Verkehrsgeräusche	
11.3 Sportgeräusche	
11.4 Gewerbegeräusche durch den Tagebau Garzweiler II	
11.5 Aktiver Lärmschutz – Lärmschutzwall	

12.	Umweltbelange	36
	12.1 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft	
	12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung	
13.	Geotechnische Untersuchungen	39
14.	Bodendenkmäler	39
	14.1 Geoarchäologische Untersuchungen	
	14.2 Auswirkungen der Untersuchungen auf die Planung	
15.	Grundwassersituation / Wasserschutzgebiet	42
16.	Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone)	42
17.	Altlasten	43
18.	Kampfmittelfunde	43
19.	Bodenordnende Maßnahmen / Enteignung	43
20.	Kosten	43
21.	Flächenbilanzierung	44
22.	Anlagen	45

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXI (Plangebiet) befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte und umfasst in der Gemarkung Erkelenz, Flur 9, 10 und 78, eine Fläche zwischen der Düsseldorfer Straße (Nordtangente) im Süden, der B 57 im Westen, dem Wasserwerk im Norden und der Ortslage Mennekrath im Osten. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 33,6 ha.

2. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die Umsetzung des Braunkohlenplanes »Garzweiler II« macht (neben weiteren Ortschaften) die Umsiedlung des Dorfes Borschemich (ca. 645 Einwohner) erforderlich. Hierfür wurde durch die Bezirksregierung Köln der Braunkohlenplan »Umsiedlung Borschemich« erarbeitet, der am 16.02.2005 genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 09.03.2005 Ziel der Raumordnung und Landesplanung wurde. Unter Berücksichtigung des Bürgervotums ist im Braunkohlenplan für die Umsiedlung der Ortschaft Borschemich der Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord festgelegt worden. Im Herbst 2002 wurde durch die Stadt Erkelenz ein Gutachterverfahren durchgeführt, als dessen Ergebnis das städtebauliche Konzept des Büros Post • Welters, Architekten BDA & Stadtplaner, Dortmund/Köln, ausgewählt wurde. Das städtebauliche Konzept wurde bzgl. der Umgrenzung und der Flächen in den Braunkohlenplan integriert und dient als Grundlage für die Bauleitplanung.

Besonderen Stellenwert misst der Braunkohlenplan der Sozialverträglichkeit der Umsiedlungsmaßnahme bei, insbesondere durch Förderung einer größtmöglichen Geschlossenheit der gemeinsamen Umsiedlung.

Für die Bauleitplanung ergibt sich hieraus die Besonderheit, dass es sich bei dieser Planung nicht um ein »klassisches Neubaugebiet« im Sinne einer Angebotsplanung handelt, sondern um eine Umsiedlung eines über mehrere Jahrhunderte gewachsenen Dorfes mit starker örtlicher und regionaler Verflechtung.

Ein weiterer Aspekt der Sozialverträglichkeit der Umsiedlungsmaßnahme ist die intensive und deutlich über die im Baugesetzbuch geregelte Bürger- bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgehende Beteiligung der von der Planung betroffenen Bürger Borschemichs. Diese erfolgt z.B. durch zusätzliche Bürgerinformationsveranstaltungen, Planungswerkstätten und die Einrichtung eines die Interessen der Bürgerschaft vertretenden, gewählten Bürgerbeirates. Insbesondere mit dem Bürgerbeirat findet eine intensive Abstimmung der Bauleitplanung statt.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die planungsrechtliche Konkretisierung der Vorgaben des Braunkohlenplanes »Umsiedlung Borschemich« an dem vorgegebenen Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord unter Beachtung der materiellen und immateriellen Gegebenheiten des alten Ortes Borschemich.

3. Situation im Planungsbereich

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der gültige Landesentwicklungsplan weist im Bereich des Plangebietes die Darstellung »Grundwasservorkommen« aus. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zur als »Freiraum« dargestellten Fläche.

3.1.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet überwiegend als »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB) ausgewiesen. Die Flächen außerhalb der ASB-Darstellung sind als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt. Das Plangebiet ist großräumig als generalisiertes Wasserschutzgebiet dargestellt.

3.1.3 Braunkohlenplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Braunkohlenplan »Umsiedlung Borschemich« dargestellten Umsiedlungsflächen inkl. der zugehörigen Straßenanbindung. Das Plangebiet unterschreitet insbesondere am nordöstlichen und östlichen Plangebietsrand geringfügig die im Braunkohlenplan zeichnerisch dargestellte Umsiedlungsfläche.

Innerhalb des Braunkohlenplanes werden mehrere Ziele formuliert, die neben den nachfolgend aufgeführten Vorgaben für Nutzungen und Flächen Grundlage für die vorliegende städtebauliche Planung sind. Hinsichtlich der Umsiedlung der Bevölkerung wird u.a. unter Ziel 3, Kap. 2.2 folgendes formuliert:

»Für die Umsiedlung der Bevölkerung von Borschemich ist in Zuordnung zum Allgemeinen Siedlungsbereich Erkelenz nördlich der Nordtangente und östlich der B 57 eine Fläche von 35,2 ha zuzüglich der Flächen für die Anbindung an das regionale Straßennetz bereitzustellen (Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord). Innerhalb dieser Gesamtfläche, die zeichnerisch dargestellt ist, sind durch die Bauleitplanung die in der Erläuterung genannten Nutzungen unter Orientierung an den genannten Größenordnungen zu ermöglichen. Insbesondere ist die Bauleitplanung so auszulegen, dass innerhalb der vorzusehenden Fläche für Nettowohnbauland ein Baulandanteil von insgesamt 13 ha nicht überschritten wird. (...)«

Weiterhin wird im Braunkohlenplan ausgeführt:

- Die Erläuterung zu Ziel 3 führt unter Absatz 2 einen Gesamtbedarf von 182 Wohnbaugrundstücken an. Vor dem Hintergrund der im Vorfeld ermittelten Grundstücksgrößen und unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 900 qm ergibt sich hieraus rechnerisch ein Flächenbedarf für Nettowohnbauland von 16,38 ha. Unter Berücksichtigung der

städtebaulichen Planung der Stadt Erkelenz liegt der Flächenbedarf für Net-
towoohnbauland (Wohn- und Mischbauflächen) bei 15,66 ha.

- Verglichen mit den heute bei Neuplanungen üblichen Dimensionen werden damit vergleichsweise große private Grundstücksflächen landesplanerisch gesichert, um eine weit gehende Übertragung der bestehenden Borschemi-
cher Struktur an den Umsiedlungsstandort zu ermöglichen. Demgemäß ist die Bauleitplanung so auszulegen, dass innerhalb der vorgenannten Netto-
woohnbauland-Fläche ein Baulandanteil (jeweils bemessen bis 35 m Tiefe ab
der Straßenbegrenzungslinie) von insgesamt 13 ha nicht überschritten wird.
- Insgesamt 17 Gewerbebetriebe (einschließlich Freie Berufe) beabsichtigen
eine Betriebsfortführung am Umsiedlungsstandort, davon benötigen 3 Betrie-
be ein gesondertes Betriebsgrundstück. Vor diesem Hintergrund wird vor-
sorglich ein Flächenbedarf für wohnverträgliches Gewerbe von 0,60 ha ange-
setzt.
- Ferner sollen für wohnverträgliche landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe
im Umsiedlungsstandort auch Flächen für Hofstellen zur Verfügung stehen.
Vor diesem Hintergrund erfolgt eine vorsorgliche Flächenreservierung für 2-3
Hofstellen für den Umsiedlungsstandort von 0,60 ha.
- Eine Borschemicher Besonderheit sind die heute im direkten Ortsumfeld an-
gesiedelten 5 landwirtschaftlichen Gartenbaubetriebe, von denen mind. 3 an
der gemeinsamen Umsiedlung teilnehmen wollen. Hierfür ist im Umsied-
lungsstandort eine Siedlungsfläche von 3,00 ha für die Gewächshäuser sowie
die zugehörigen Betriebs- und Wohnanwesen einzuplanen.
- Nach Angaben der Stadt Erkelenz bzw. der katholischen Kirchengemeinde
Borschemich werden für Gemeinbedarfseinrichtungen 0,81 ha und für Lärm-
schutzanlagen 2,64 ha benötigt.
- Für die Unterbringung der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen einschließ-
lich der Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft besteht für
Verkehrsflächen ein Bedarf von 3,87 ha (ohne Flächen für die Anbindung an
das überörtliche Verkehrsnetz), für öffentliche Grünflächen 6,08 ha und für
zusätzlich erforderliche ökologische Ausgleichsflächen 1,94 ha.
- Die Größe des Umsiedlungsstandortes gem. Braunkohlenplan umfasst damit
35,2 ha (ohne Flächen für die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz).

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des ca. 25 Jahre alten, gültigen Landschaftspla-
nes Erkelenzer Börde I/1. Es liegen für das Plangebiet keine Landschaftsschutz-
gebietsausweisungen vor. Als Entwicklungsziel ist der Erhalt einer mit natürlichen
Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft bzw. die Anreicherung einer
im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden E-
lementen angegeben.

Das Wasserwerk im nördlichen Umfeld des Plangebietes liegt inmitten eines ge-
schützten Landschaftsbestandteiles.

3.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Das Plangebiet wird im gültigen Flächennutzungsplan teilweise als »Wohnbaufläche« für die Eigenentwicklung der Stadt Erkelenz und teilweise als »Fläche für die Landwirtschaft« dargestellt. Daher wird zur planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung und Aufstellung dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hierbei werden die Darstellungen entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Planung für den Umsiedlungsstandort geändert. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 09.09.2005 rechtskräftig. Der Bebauungsplan kommt somit dem im § 8 Abs. 2 BauGB formulierten Entwicklungsgebot nach.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit der die westlich der B 57 und nördlich der Düsseldorfer Straße zur Eigenentwicklung dargestellte Wohnbaufläche westlich von Erkelenz-Mitte neu dargestellt werden soll, wurde mit Bekanntmachung am 19.08.2005 rechtskräftig.

Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet nicht. Sonstige übergeordnete Fachplanungen mit Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht bekannt.

Das gesamte Plangebiet wie auch ein großer Teil des nördlichen Stadtgebietes befindet sich in einem Bereich, der nach der gültigen ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uekekoven und Erkelenz-Mennekrath als Wasserschutzzone III A festgesetzt ist. Die nördlichen zum benachbarten Wasserwerk hin gelegenen Randbereiche des Plangebietes (ca. 10-12 m breite Streifen) befinden sich innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone II. Der Grenzverlauf zwischen der Wasserschutzzone II und III A im Bereich des Plangebietes ist in der Planurkunde als Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zeichnerisch dargestellt.

Der in der Nachbarschaft des Plangebietes liegende unmittelbare Bereich des Wasserwerkes ist als Wasserschutzzone I festgesetzt. Dieser Bereich bleibt von der Planung unberührt.

3.4 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Der westliche Randbereich des Plangebietes wird von einer Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG Bonn, Niederlassung Düren, mit einem insgesamt 200 m breiten Sicherheitsstreifen (beidseitiger Schutzabstand je 100 m) überlagert. Einschränkungende Auswirkungen auf die Planung liegen nicht vor.

Das Plangebiet wird begrenzt von der stark frequentierten Bundesstraße B 57 Aachen-Mönchengladbach (DTV 12.560 Kfz/24h) im Westen sowie von der Düsseldorfer Straße (Nordtangente DTV 6.218 Kfz/24h) im Süden. Die an das Plangebiet angrenzenden Randbereiche der B 57 bzw. der Düsseldorfer Straße sind als öffentliche Grünanlage mit einem Fuß- und Radweg ausgebaut.

Weiter westlich und nördlich des Plangebietes schließen sich weitläufige landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an (Außenbereich).

Im Süden schließt sich das Wohngebiet Oestricher Kamp unmittelbar an die Düsseldorfer Straße an und beinhaltet – insbesondere für Fußgänger und Radfahrer – Verbindungen zum ca. 2 km entfernten Erkelenzer Stadtzentrum. Das Plangebiet ist mit dem Wohngebiet Oestricher Kamp über einen geplanten Kreisverkehr, der beiden Gebieten gemeinsam als Zufahrt dienen soll, sowie über eine bestehende Brücke über die Düsseldorfer Straße für Fußgänger und Radfahrer verbunden.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Ortslage Mennekraath, die über eine geplante Straßenanbindung mit dem Plangebiet verbunden werden soll. Weiter östlich befindet sich in ca. 1 km Entfernung vom Plangebiet die Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach und die Autobahn A 46 Richtung Düsseldorf/Mönchengladbach.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Drei Wirtschaftswege durchschneiden in Nord-Süd-Richtung im regelmäßigen parallelen Abstand von ca. 250 m das Plangebiet. In diesen Wirtschaftswegen liegen jeweils unterirdisch geführte Trassen mit Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikationslinien). Darüber hinaus befinden sich innerhalb des östlichen Wirtschaftsweges zwei Grundwassermessstellen des benachbarten Wasserwerkes Erkelenz-Mennekraath. Aus technischen und finanziellen Gründen sollen die Leitungstrassen bzw. die Grundwassermessstellen möglichst unberührt erhalten bleiben.

4. Städtebauliche Konzeption und Ziele

Die städtebauliche Konzeption und die hieraus abgeleiteten Festsetzungen werden aus den landesplanerischen Vorgaben des Braunkohlenplanes heraus entwickelt. Dies betrifft u.a. das Nutzungsspektrum und die Flächenvorgaben (vgl. Ziffer 3.1.3).

Die dörfliche Struktur des Alt-Ortes wird an dem Umsiedlungsstandort wieder mit folgenden Elementen aufgegriffen bzw. neu interpretiert:

- Dorfkern mit öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen (Mehrzweckhalle/kirchliche Einrichtungen) verbunden mit Frei- und Grünflächen (Platz, Dorf-park);
- HAUPTerschließung über eine geschwungene Dorfstraße mit einer Straßenrandbebauung mit vorwiegend gemischter Nutzung und höherer Dichte;
- hieran zu den Ortsrändern hin angelagerte Wohngebiete mit geringerer Dichte (aufgelockerte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung), die durch Freiflächen in kleinere Quartiere unterteilt werden;
- Unterschiedlich gestaltete Straßenaufweitungen und kleine Quartiersplätze in den Wohnquartieren zur Vermittlung einer jeweils quartiersbezogenen individuellen räumlichen Identität;

- Gartenbaubetriebe, Hofstellen für landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und wohnverträgliches Gewerbe am westlichen Ortsrand zur B 57.

Das Plangebiet wird hinsichtlich des Kfz-Verkehres über zwei Anschlusspunkte erschlossen:

- geplanter Kreisverkehr in der Düsseldorfer Straße in Höhe der Zufahrt zum Wohngebiet Oestricher Kamp (Burgunderstraße) als Hauptzufahrt zum Plangebiet;
- bestehende Buswendeschleife im Ortseingangsbereich Mennekrath (ergänzt um eine Straßenverbindung zum neuen Ort).

Die öffentlichen Einrichtungen und Flächen liegen verteilt an der Dorfstraße (Mehrzweckhalle/Dorfplatz/Dorfpark) oder im Ortsrandbereich (Ballspielfläche mit Bolzplatz/Friedhof). Sie sind wie am Alt-Ort auch zukünftig nicht an einem Punkt konzentriert. Ergänzt wird die öffentliche Infrastruktur durch bestehende Einrichtungen. Für die geforderten zwei bis drei landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind im nordwestlichen Randbereich Flächen vorgesehen, um hier einen engen räumlichen Bezug zum Außenbereich zu ermöglichen. Ebenso spielt bei der Standortwahl der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe die Immissionsvermeidung/-minderung gegenüber benachbarter Wohnnutzungen eine wichtige Rolle. Die städtebauliche Konzeption geht von drei Hofstellen mit je 2.500 qm Betriebsfläche aus.

Emissionsintensivere Gewerbebetriebe (soweit nicht im Bereich der Dorfstraße integrierbar) und die großflächigen Gartenbaubetriebe sind zur B 57 hin orientiert. Sie liegen in einer durch den Straßenverkehr der B 57 lärmvorbelasteten Zone. Die durch die Betriebe verursachten Verkehre sollen dabei ohne Belastung des eigentlichen Dorfbereiches separat abgewickelt werden.

Prägend für den neuen Ort Borschemich soll die Einbettung in den Frei- und Landschaftsraum sein. Umgesetzt wird dies mit folgendem Grün- und Freiraumkonzept:

- Anordnung eines zentralen Grünzuges in Nord-Süd-Richtung, ausgehend von der vorhandenen Fußgängerbrücke bis hin zu den Feldern im Norden. Der Grünzug nimmt intensive Nutzungen auf (z.B. Dorfpark mit Fuß- und Radwegen, Spielplatz). Er dient der Gliederung des Umsiedlungsstandortes in kleine, überschaubare Wohnquartiere und erhöht somit den Anteil der Grundstücke, die zum Freiraum hin orientiert sind.
- Ortstypische Ortsrandeingrünung mit Feldgehölzen und Bäumen.
- Dem baulichen Dorfmittelpunkt (Bürgerhaus/kirchliche Einrichtungen) wird ein begrünter, freiraumgeprägter Dorfmittelpunkt zur Seite gestellt (Dorfpark/Kirchenpark/Lindenplatz).
- Begrünung und Gliederung der Dorfstraßen durch Baumreihen.
- Modellierter und begrünter Lärmschutzwall als Abschirmung zur Düsseldorfer Straße. Der erforderliche Wirtschaftsweg am Wallfuß dient gleichzeitig der gebietsinternen fußläufigen Vernetzung.
- Friedhof an der Südostspitze des Plangebietes, der aus dem Lärmschutzwall heraus entwickelt wird und durch seine Lage einen möglichst großen Abstand zum Wasserwerk besitzt.

- Fuß- und Radwegenetz parallel und unabhängig vom Straßenverkehrsnetz mit Anbindung an die vorhandene Brücke über die Düsseldorfer Straße in Richtung Erkelenzer Stadtmitte.

Mit diesen Entwurfselementen soll dem Wunsch der Umsiedler, wieder einen Ort mit hohen landschaftlich geprägten Freiraumqualitäten zu erhalten, entsprochen werden.

5. Bebauung

Insgesamt dienen die Planfestsetzungen der planungsrechtlichen Umsetzung der landesplanerisch im Braunkohlenplan aufgeführten Vorgaben (siehe Ziffer 3.1.3) und die hieraus entwickelte städtebauliche Konzeption.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO werden folgende Baugebiete festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO im Norden, Osten und Süden des Plangebietes mit Bezug zum umgebenden Freiraum;
- Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO im nordwestlichen Bereich des Plangebietes mit den Hofstellen der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe als »Kernzone« des Baugebietes;
- Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO im zentralen Siedlungsbereich entlang der Dorfstraße;
- Sondergebiete (SO) –Gartenbaubetriebe– gemäß § 11 BauNVO im westlichen Randbereich zur B 57.

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Ziel der Planung ist es, dass die Baugebiete, die als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt sind, vorwiegend dem Wohnen dienen. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO soll hier auch eine dem Gebiet dienende Infrastruktur realisierbar sein. Dies entspricht ebenfalls dem Nutzungscharakter der stärker durch Wohnnutzung geprägten Bereiche des Alt-Ortes Borschemich.

Die darüber hinaus gehenden Nutzungen werden durch die Festsetzung von Dorf- und Mischgebieten an anderer Stelle ermöglicht.

Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da für diese Anlagen an anderer Stelle Festsetzungen getroffen werden bzw. sich diese Anlagen bereits in ausreichendem Umfang im Umfeld des Plangebietes befinden. Ein Ausschluss dieser Nutzungen wie auch der übrigen in einem WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen sollte nicht erfolgen, um auch zukünftig eine angemessene Nutzungsflexibilität zu erhalten.

Die Lage der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist aus der unter Ziffer 4 erläuterten städtebaulichen Konzeption heraus entwickelt. Städtebauliches Ziel ist es, die von der Dorfstraße abgewandten, zu den öffentlichen Grün- und Freiflächen hin orientierten Baugebiete als »aufgelockerte« Wohngebiete unter dem Leitbild »Ruhiges Wohnen mit der Landschaft« zu entwickeln.

5.1.2 Dorfgebiete (MD)

Gemäß den Vorgaben im Braunkohlenplan sind am Umsiedlungsstandort Flächen für zwei bis drei Hofstellen landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe vorzusehen. Diese Flächen werden in der städtebaulichen Konzeption am nordwestlichen Rand des Plangebietes mit Bezug zum Außenbereich vorgesehen und durch die Festsetzung als Dorfgebiet (MD₁) nach § 5 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der städtebaulich gewünschten abgestuften Flächennutzung innerhalb des Dorfgebietes sowie der immissionsschutzrechtlich erforderlichen Schutzabstände zu den umliegenden Wohngebieten erfolgt im Umfeld der vorgesehenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe eine abgestufte Festsetzung von Dorfgebietsteilflächen (MD₂ und MD₃). Hierbei erfolgt eine qualitative und räumliche Gliederung (Zonierung) hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit und der Tierhaltung

- in eine »Kernzone« mit den vorgesehenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und einer Zulässigkeit von Tierhaltung im umfeldverträglichen Maße sowie
- in einen umgebenden »Übergangszone« mit einer eingeschränkten Zulässigkeit landwirtschaftlicher Betriebe und Nutzungen mit Ausschluss einer betrieblicher Tierhaltung.

Die Festsetzung schutzbedürftigerer Allgemeiner Wohngebiete bzw. Mischgebiete erfolgt im Anschluss an die Übergangszone und im angemessenen räumlichen Abstand zur Kernzone der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen.

Ziel der Planung ist es daher, durch die getroffene Flächenanordnung und Nutzungsdifferenzierung innerhalb des Dorfgebietes Konfliktsituationen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Tierhaltung einerseits und schutzbedürftiger Wohnnutzung andererseits zu vermeiden.

5.1.3 Mischgebiete (MI)

Neben der Unterbringung des im Braunkohlenplan gesondert ausgewiesenen Flächenbedarfes für wohnverträgliches Gewerbe ist es Ziel der Planung, auch für weitere, stärker in den Wohnzusammenhang einbindbare Gewerbe-/Handwerks- sowie Dienstleistungsbetriebe ausreichend Flächen anzubieten. Diese Flächen sollen eine städtebaulich wie betrieblich angemessene Lage im Umsiedlungsstandort besitzen und an repräsentativer Stelle konzentriert angeordnet werden, ohne das Wohnen in den Allgemeinen Wohngebieten zu stören. Aus diesem Grunde werden die Flächen entlang der stärker frequentierten Abschnitte der Dorfstraßen als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Mit dem Ausschluss bestimmter, allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen wird erreicht, dass diese flächenintensive Nutzungen (Gartenbaubetriebe), emissionsintensive Nutzungen (Tankstellen) oder dem Dorfcharakter unangemessenen Nutzungen (Vergnügungsstätten) an diesem zentralen Standort vermieden werden. Hierbei wird ebenfalls auf die vergleichbare Situation im Alt-Ort Bezug genommen. Für Gartenbaubetriebe gilt darüber hinaus, dass sie an anderer Stelle im Plangebiet gezielt und gesondert ausgewiesen werden.

5.1.4 Sondergebiete (SO) – Gartenbaubetriebe –

Gemäß Braunkohlenplan sind am Umsiedlungsstandort Flächen für drei Gartenbaubetriebe vorzusehen. Diese werden als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung »Gartenbaubetriebe« planungsrechtlich gesichert. Die räumliche Anordnung erfolgt in der westlichen Randzone des Plangebietes. Die Ortsrandlage entspricht der geplanten großflächigen Nutzungstypologie des Sondergebietes wie auch der Situation am Alt-Ort. Darüber hinaus handelt es sich hier um einen lärmvorbelasteten Bereich, der für die wohnnutzungsorientierten Baugebiete weniger geeignet ist. Das Sondergebiet wird parallel zur Straße in zwei Teilgebiete gegliedert, da wegen der höheren Lärmvorbelastung im rückwärtigen zur B 57 gelegenen Bereich Betriebswohnungen auszuschließen sind.

Da gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen ist und gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sich Sondergebiete von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden müssen, werden hier nur Gartenbaubetriebe und Baumschulen als allgemein zulässig festgesetzt. Die über diese allgemeine Zulässigkeit hinausgehenden, als ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen ermöglichen ausreichend flexible und angemessene Nutzungen, die sowohl einen hinreichenden Nutzungs- und Entwicklungsspielraum bieten als auch der bauplanungsrechtlichen Situation des Sondergebietes für Gartenbaubetriebe am Alt-Ort entsprechen. Auswahlkriterium für die ausnahmsweise zulässigen Alternativnutzungen sind Standortverträglichkeit und der Nutzungscharakter des angrenzenden Umfeldes.

Die Einschränkung möglicher Tierhaltung korrespondiert mit den unter Ziffer 5.1.2 angeführten Planungszielen für die entsprechende Differenzierung innerhalb des Dorfgebietes. Das Sondergebiet gehört hierbei in den Bereich der Übergangszone.

5.1.5 Lärmvorbelasteter Bereich an der B 57

Bei dem westlichen Randbereich des Plangebietes handelt es sich um einen durch den Verkehr der B 57 bedingten, lärmvorbelasteten Bereich (vgl. Schalltechnische Untersuchung in der Anlage). Da hier die nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB geforderten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht uneingeschränkt gegeben sind, werden westlich der Planstraße F Wohngebäude und Wohnnutzungen in den rückwärtigen, zur B 57 hin gelegenen Grundstücksteilen der Baugebiete ausgeschlossen.

5.1.6 Tierhaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten ist nach der aktuellen Rechtsprechung nur in geringem Umfang und deutlich untergeordnet eine Kleintier- und Hobbytierhaltung möglich. Entscheidende Faktoren für die »Wohnverträglichkeit« sind hierbei der Emissionscharakter der Tierhaltung (Geräusch- und Geruchsintensität) sowie die Größe des Grundstückes bzw. der Schutzabstand zum Nachbarn.

Für eine Tierhaltung im Mischgebiet gilt grundsätzlich ähnliches, wobei aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sowie gültigen VDI-Richtlinien 3471/3472 der Schutzanspruch der Bewohner des Mischgebietes nicht geringer ist als der im Allgemeinen Wohngebiet.

Eine Tierhaltung im Dorfgebiet wird durch die getroffenen Festsetzungen geregelt. In der »Kernzone« des Dorfgebietes, in dem die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe vorgesehen sind, ist eine Tierhaltung bis max. 1 Großvieheinheit (GV) je volle 250 qm Grundstücksfläche zulässig. Der Bezug zur Grundstücksfläche dient dazu, sowohl bzgl. des gesamten Baugebietes MD₁ als auch bzgl. kleiner Grundstücke eine übermäßige und damit unverträgliche Tierhaltung zu vermeiden. Die festgesetzte Begrenzung der Tierhaltung ist in innerörtlicher Lage zumutbar.

In dem übrigen Bereich des Dorfgebietes, der »Übergangszone«, sind Betriebe mit Tierhaltung ausgeschlossen. Ziel der Planung ist es, wie oben ausgeführt, diese Betriebe aus Immissionsschutzgründen an einem geeigneten Standort zu konzentrieren. Eine Tierhaltung ist in der »Übergangszone« daher nur zur Selbstversorgung und zu Freizeit Zwecken zulässig. Ungeachtet dessen sind bei einer Tierhaltung die entsprechenden Immissionsschutzvorschriften sowie die Abstandsregelungen der VDI-Richtlinien Nr. 3471 und 3472 zu beachten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO und der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO bestimmt. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten, welche die Baunutzungsverordnung bietet, sind für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele entbehrlich.

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Grundsätzliches städtebauliches Ziel der Festsetzungen zur Gebäudehöhe ist eine Staffelung der Gebäudehöhen vom Ortsrand über den Bereich entlang der Dorfstraßen bis hin zur »Kernzone« des Umsiedlungsstandortes. Dementsprechend werden die Baugebiete durch qualitativ unterschiedliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe gegliedert. Die festgesetzte Höhenentwicklung nimmt ausgehend von der Ortsrandlage bis zur inneren »Kernzone« tendenziell zu.

Für die »Kernzone« des Ortes, die sich entlang der Dorfstraße A vom Ortseingang Düsseldorf Straße bis zum Ortskern erstreckt (MI₁ und MI₂), werden, da sie den am höchsten frequentierten Bereich und somit das repräsentative und identitätsstiftende »Gesicht des Ortes« darstellt, Höhenfestsetzungen getroffen, die einer zwingenden Zweigeschossigkeit entsprechen. Dies korrespondiert ebenfalls mit der dichteren Bebauung im Ortskernbereich des Alt-Ortes.

Die Höhenfestsetzungen in den Randlagen (WA₃, MD₁₋₃) entsprechen einer ein- bis eineinhalb geschossigen Bebauung und orientieren sich an dem städtebaulichen Leitgedanken eines »aufgelockerten« Einfamilienhausgebietes.

Die Höhenfestsetzungen in den übrigen Bereichen (WA₁₋₂, MI₃) entlang der Dorfstraßen dienen der qualitativen Vermittlung zwischen den Randlagen und dem Hauptbereich.

Entsprechend der jeweilig beabsichtigten Nutzung werden die mit einer Raute gekennzeichneten rückwärtigen überbaubaren Flächen (Anbauzone) mit gesonderten Höhenfestsetzungen versehen. In den Anbauzonen werden, um ihren gegenüber der straßenseitigen Zone nachgeordneten Charakter herauszustellen, gesonderte Festsetzungen zu den Gebäudehöhen getroffen, die sich qualitativ jeweils unterhalb der Festsetzungen der straßenseitigen Zone bewegen.

Abweichend hiervon werden im Bereich der für Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe vorgesehenen rückwärtigen Betriebsflächen sowie im Sondergebiet Höhenfestsetzungen getroffen, welche die jeweiligen betrieblichen Bedürfnisse berücksichtigen.

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich vorwiegend beabsichtigten Gebäudetypologie (Ein- und Mehrfamilienhäuser). Es ist Ziel der Planung, untypische hohe Sockelzonen zu vermeiden.

5.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Festsetzungen der Grundflächenzahl gilt ein vergleichbares städtebauliches Ziel wie für die Höhenfestsetzungen. Auch hinsichtlich der Grundflächenzahl erfolgt eine Staffelung vom weniger verdichteten Randbereich zur höher verdichteten »Kernzone« an der Dorfstraße. Überlagert wird dieses städtebauliche Ziel mit der planerischen Absicht, in den Baugebieten analog zur Situation am bestehenden Ort einen großen Spielraum hinsichtlich der Intensität der Bodennutzung einzuräumen. Daher übernehmen die festgesetzten Grundflächenzahlen die für die jeweiligen Baugebiete geltenden Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

Abweichend von dieser Systematik wird nur für das »rückwärtig« gelegene Dorfgebiet MD₃ eine geringere Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hier sieht die städtebauliche Planung eine geringere Dichte bzw. einen geringeren Versiegelungsgrad vor, um eine stärker durchgrünte aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erzielen.

Darüber hinaus wird für die Flächen für den Gemeinbedarf, also für das vorgesehene Bürgerhaus und die kirchlichen Einrichtungen, eine Grundflächenzahl festgesetzt, die sich aufgrund der geplanten Sondernutzung auch an der in der Bau-nutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze für Sondergebiete orientiert. Die Obergrenze ist ausreichend bemessen, um die beabsichtigten Nutzungen realisieren zu können.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 19 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die als Private Grünfläche festgesetzten Flächen nicht berücksichtigt werden.

5.3 Wohneinheiten

Die städtebauliche Konzeption sieht in Korrespondenz zum Alt-Ort für den Bereich Ortseingang Düsseldorfer Straße und Ortskern entlang der Dorfstraße (»Kernzone«) eine Bebauung höherer Dichte vor. In den übrigen Bereichen ist das Ziel der Planung eine aufgelockerte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung.

Innerhalb letztgenannter Bereiche würde die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei bzw. drei Wohneinheiten dem planerischen Ordnungskonzept einer aufgelockerten kleinteiligen Wohnsituation widersprechen. Aus diesem Grund und um städtebaulichen Missständen innerhalb dieser Zonen vorzubeugen (z.B. Beeinträchtigungen durch fließenden und ruhenden Verkehr), wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Nutzung der Wohngebäude auf maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. In den mit WA₃ festgesetzten, rückwärtigen Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete wird darüber hinaus die Nutzung der Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht der planerischen Absicht und dem Wunsch der Umsiedler nach einer stärkeren Hinwendung zu freistehenden Einfamilienhäusern in den Wohnquartieren am Ortsrand.

In der »Kernzone« des Ortes (MI₁ und MI₂) wird die Anzahl der Wohnungen nicht festgesetzt. Dies entspricht der Plankonzeption zur Förderung und Konzentration des Geschoss- und Mietwohnungsbaus in diesem Bereich (z.B. betreutes Wohnen).

Im Sondergebiet –Gartenbaubetriebe– erfolgt aufgrund dessen spezifischer Zweckbestimmung, bei der nur untergeordnet Betriebswohnungen zulässig sind, ebenfalls keine Festsetzung zur Wohnungsanzahl.

5.4 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke

5.4.1 Bauweise

Für die Baugebiete wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel nach einer orts- und regionaltypischen dörflichen Bebauung, die ihren Schwerpunkt in einer aufgelockerten Bauweise besitzt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird lediglich in den Bereichen verzichtet, in denen die Betriebsflächen von Gewerbebetrieben bzw. landwirtschaftlichen Betrieben vorgesehen sind (MD₁, MI₁ und SO-Gebiet), da hier betriebsbedingt Gebäude auch eine Länge über 50 m aufweisen können (z.B. Wirtschaftsgebäude, Lagerhallen, Gewächshäuser).

5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden fast ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstückstiefen orientiert sich an folgender Systematik:

- 16 m Bautiefe als Standardmaß;
- 16 m Bautiefe zzgl. 9 m tiefe Anbauzone in der »Kernzone« MI₂;
- 18 bis 20 m Bautiefe bei geplanten Grundstückstiefen ab 45 m;
- 20 m Bautiefe zzgl. 12 m tiefe Anbauzone bei den 100 m tiefen Grundstücken im Dorfgebiet MD₂;
- 20 m Bautiefe zzgl. einer großzügigen überbaubaren Fläche für betriebliche Nutzungen (MD₁, MI₁ und SO);
- 12 bis 14 m Bautiefe bei geplanten Grundstückstiefen bis zu 25 m.

Die geometrische Lage der überbaubaren Flächen sowie die festgesetzten Bautiefen folgen der planerischen Absicht nach einer zum öffentlichen Straßenraum hin orientierten Bebauung, verbunden mit dem Ziel, eine angemessene und ausreichende Flexibilität und Individualität bei der genauen Lage und Gestaltung der zukünftigen Gebäudekörper auf dem Grundstück zuzulassen.

Zur Erzielung eines harmonischen Ortsbildes soll die Festsetzung der Baufenstertiefe abgestimmt auf die unterschiedlichen Grundstückstiefen und Baugebietstypen erfolgen und zu den MI- und MD-Gebieten durch in der Höhenentwicklung begrenzte Anbauzonen ergänzt werden. Die Festsetzung von größeren Baufenstertiefen bei tieferen Grundstücken nimmt besondere Rücksicht auf den Wunsch vieler älterer Umsiedler, ihren künftigen Haushalt nur in einem höhen-gleichen Erdgeschoss organisieren zu wollen. Hierbei wird eine volle Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig, wodurch sich die Gefahr eines Verspringens der Baufuchten verringert. Durch diese zu den zu erwartenden Bauweisen orientierte Baufensterdimensionierung wird eine Reduzierung von Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen möglich. Außer einer Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile soll ein Überschreiten der Baugrenzen ausgeschlossen werden (vgl. Ziffer 5.4.4).

5.4.3 Baulinien und besondere Bauweisen

Lediglich an einigen städtebaulich bedeutsamen Stellen im Ortskernbereich sowie im östlichen Abschnitt der Dorfstraße A werden Baulinien als straßenseitige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Das zwingende Heranrücken der Bebauung an die Dorfstraße dient dem planerischen Ziel, an diesen städtebaulich bedeutsamen Stellen einen baulich stärker gefassten Straßen- und Platzraum zu erhalten.

Die ausnahmsweise zulässige geringfügige Unterschreitung der festgesetzten Baulinien im MI₂-Gebiet, ist durch die gebogene Geometrie der mit der Straßen-

begrenzungslinie zusammenfallenden Baulinie bedingt und soll unbeabsichtigte bautechnische Probleme vermeiden (keine gebogenen Außenwände erforderlich). Bei der Unterschreitung ist jedoch darauf zu achten, dass zumindest die seitlichen Außenkanten der Gebäude die Baulinie berühren.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA₂ sieht die städtebauliche Konzeption eine hofartige Bebauung vor, wie sie auch im Alt-Ort vielfach anzutreffen ist und wie sie daher auch am Umsiedlungsstandort im angemessenen Umfang möglich sein soll. Ziel der Planung ist es, hier eine wirksame Raumkante zur Dorfstraße zu bilden, gleichgültig ob diese aus einem Gebäude oder einer Mauer besteht. Die abweichend erhöhte Tiefe der überbaubaren Fläche dient dazu, auch im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Gebäude errichten zu können, so dass zwischen rückwärtigem Gebäude und straßenseitigem Gebäude bzw. Mauer eine Hoffläche entstehen kann. Eine Differenzierung zwischen Haupt- und Nebengebäude findet bewusst nicht statt, da es für das o.a. städtebauliche Ziel (Raumkante) unerheblich ist, ob es sich bei der raumbegrenzenden Bebauung an der Straße um ein Haupt- oder ein Nebengebäude handelt. Die Mauerfestsetzung steht in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen, welche die Höhe der Mauer dergestalt regelt, dass in Kombination mit Gebäuden eine wirksame Raumkante zur Dorfstraße entsteht.

5.4.4 Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen

Das Überschreiten der vorderen Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone Vorbauten und Erker ist unzulässig, da es das Ziel der Planung ist, eine der dörflichen Gebäudetypologie angemessene Vorgartentiefe von in der Regel mindestens 3 m zu sichern. Die gesicherte Vorgartentiefe trägt zudem zum insbesondere in den Randbereichen gewünschten großzügigen und begrünten Straßenraum bei.

Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile ist außerhalb der Baugebiete mit rückwärtigen Anbauzonen im bestimmten Maß als Ausnahme zulässig. Diese Festsetzung bietet eine städtebauliche Lösung zur zukünftigen Erweiterung von Gebäuden in den Bereichen, in denen keine Anbauzone festgesetzt ist. Hiermit wird dem von den Dorfbewohnern geäußerten Interesse nach rückwärtigen Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten, wie sie auch am Alt-Ort unter Anwendung des § 34 BauGB bestehen, ausreichend und im Ausgleich zur Festsetzung einer Anbauzone Rechnung getragen.

5.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Das Maß der baulichen Nutzung reglementiert den Nachweis von Garagen, Carports und/oder Stellplätzen sowie die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete. Darüber hinaus werden Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO in den Baugebieten festgesetzt.

5.5.1 Garagen, Carports, Stellplätze

Die städtebauliche Konzeption geht von zwei erforderlichen Stellplätzen je Wohnung auf den privaten Baugrundstücken aus. Die erforderliche Stellplatzanzahl kann bei der geplanten aufgelockerten Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der speziell hierfür festgesetzten Flächen untergebracht werden. Ergänzend besteht die Möglichkeit, ebenerdige Stellplätze (2. Stellplatz) auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten unterzubringen, um der aus ökologischen Gründen geforderten Minimierung der Bodenversiegelung zu folgen.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Stellplätze und Garagen und der Stellplatz-/Garagenzufahrten sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen dient dazu, die Unterbringungsmöglichkeit für Garagen, Carports und Stellplätze auf den Bereich des Bauwiches auszuweiten, ohne dass hier auch Gebäude zulässig sind (was bei der Ausweitung der überbaubaren Flächen der Fall wäre). Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen erfolgt nicht im unmittelbaren Grenzbereich zu den Erschließungsstraßen. Hierbei ist es Ziel der Planung, den 3-m-Bereich unmittelbar angrenzend an Erschließungsstraßen vergleichbar mit den Vorgartenzonen frei von einer Bebauung zu halten, um zu vermeiden, dass diese baulichen Anlagen visuell negativ prägend auf den Straßenraum wirken.

Der städtebaulichen Ordnung der privaten Stellplätze liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- Vermeidung von den Straßenverkehr störendes, ungeordnetes Parken bzw. Vermeidung einer übermäßigen Anhäufung parkender Kfz im Straßenraum;
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der privaten unbebauten Freiflächen im Sinne eines durchgrünten freiraumgeprägten Wohnquartiers;
- Vermeidung der negativen visuellen Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraumes durch Versiegelungen und parkender Kfz im Vorgartenbereich;
- Minimierung von Bodenversiegelungen.

Kellergaragen unterhalb der Geländeoberfläche sind, um das in der städtebaulichen Konzeption beabsichtigte Ortsbild zu erzielen und zu wahren, sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit unzulässig. Gemäß Garagenverordnung muss eine Garage mindestens 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen.

5.5.2 Nebenanlagen

Untergeordnete, der Nutzung der Baugrundstücke dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind überall in den Baugebieten zulässig. Darüber hinaus sind diese Nebenanlagen auch innerhalb der rückwärtigen Grundstücksflächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, in bestimmten Umfang zulässig. Die Zulässigkeit ist so geregelt, dass sie sich nach dem mit der

festgesetzten Zweckbestimmung »Haus- und Nutzgärten und dienende Nebenanlagen« definierten Charakter der Grünflächen richtet. Die flächenbezogene Beschränkung auf 20 % der privaten Grünfläche berücksichtigt die unterschiedlichen Größen der Grünflächen sowie die Tatsache, dass der Nutzungscharakter Grünfläche gemäß der Festsetzung hohe Priorität besitzt und damit dienende Nebenanlagen nur deutlich untergeordnet errichtet werden dürfen.

Die Festsetzungen entsprechen prinzipiell der Situation im Alt-Ort unter Anwendung des § 34 BauGB. Planerisches Ziel ist hierbei, die Situation des Alt-Ortes strukturell auf den Umsiedlungsstandort zu übertragen.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den dafür festgesetzten Flächen (Flächen für die Versorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) zulässig. Während der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde, abgesehen von den festgesetzten Versorgungsflächen, kein weiterer Bedarf für die Unterbringung solcher Anlagen gesehen. Daher und um eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu vermeiden, werden außerhalb dieser Flächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen.

6. Baugestalterische Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW (Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen) zur Sicherung des Gestaltungsleitbildes als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW übernommen.

6.1 Allgemeines

Borschemich gehört zu den Dörfern im Rheinland, die in einer reizvollen Landschaft eingebettet sind und sich bis heute ihren besonderen kleinmaßstäblichen Charakter im Dorfbild erhalten haben. So ist das Dorf vielfach geprägt durch qualitätsvolle Straßen- und Platzräume, Gebäudefassaden mit Beschränkung auf wenige typische Materialien, geringen Gebäudehöhen und homogene Dachlandschaften. Größtenteils herrscht ein aufeinander abgestimmtes, für die Region typisches Ortsbild vor.

Dieser positive Eindruck soll auch für den neuen Umsiedlungsstandort gelten. Die neue Dorflage soll einerseits zeitgemäße Wohn- und Aufenthaltsqualitäten bieten, sich aber andererseits von üblichen Neubaugebieten am Stadtrand positiv abheben.

6.1.1 Die Ziele

Den gestalterischen Charakter des bestehenden Ortsbildes zumindest in den Grundsätzen an den Umsiedlungsstandort zu übertragen, ist das zentrale Ziel dieser Satzung. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen daher dazu, die am bestehenden Ort vorhandenen typischen und traditionellen Gestaltungs-

merkmale im Grundsatz auf den Umsiedlungsstandort zu übertragen und langfristig zu sichern. Entscheidend sind hierbei die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Teile von baulichen und sonstigen Anlagen bzw. die hieran angrenzenden Einfriedungen. Die einzelnen Ziele der Satzung sollen daher sein:

- die Entwicklung eines orts- und regionaltypischen dörflichen Erscheinungsbildes durch die Festsetzung von gestalterischen Mindeststandards;
- die Vermeidung einer Gebäude- und Freiraumgestaltung, die dem charakteristischen regionaltypischen Orts- und Straßenbild widerspricht;
- die maßvoll sich in das Dorfbild integrierende Gestaltung von Werbeanlagen;
- der Schutz des Einzelnen gegenüber beeinträchtigenden Verunstaltungen auf dem Nachbargrundstück;
- die Wahrung und Abwägung eines angemessenen Verhältnisses zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Bedürfnissen des Einzelnen.

Diese Ziele wurden u.a. in zahlreichen Veranstaltungen und Gesprächsrunden mit den Borschemicher Bürgern erarbeitet:

- Bereisung von positiven und negativen Siedlungsbeispielen mit dem Bürgerbeirat;
- 2. Bereisung von positiven und negativen Siedlungsbeispielen mit Bürgerinnen und Bürger;
- eine öffentliche Planungswerkstatt, an der sich fast 100 Dorfbewohner beteiligten;
- mehrere Sitzungen mit dem Bürgerbeirat.

6.1.2 Sorgfaltsbereiche

Die Gestaltungsziele und -vorschriften gliedern sich in folgende grundsätzliche Sorgfaltsbereiche:

- Sorgfaltsbereich 1: Ortseingangsbereich und Dorfkern (umfasst die Mischgebiete MI₁ und MI₂ = »Kernzone« des Ortes);
- Sorgfaltsbereich 2: alle Wohn- und Dorfgebiete;
- Sorgfaltsbereich 3: Sondergebiet Gartenbaubetriebe und alle rückwärtigen Bereiche und Anbauzonen in den Dorf- und Mischgebieten.

Auch das alte, historisch gewachsene Dorf Borschemich weist unterschiedliche Bereiche auf:

- den Bereich entlang der Dorfstraßen mit seiner charakteristischen Straßenrandbebauung und einer regional typischen Gestaltung der einzelnen, vielfach älteren Gebäuden;
- die hiervon abgehenden Wohnstraßen mit vielen Wohngebäuden jüngeren Datums.

Sorgfaltsbereich 1

Das neue Dorf Borschemich soll vor allem im Bereich vom Ortseingang Düsseldorf Straße bis zum zukünftigen Dorfkern an der Linde eine der heutigen dorfgestalterischen Qualität entsprechende Struktur aufweisen. Bei diesem Bereich handelt es sich aufgrund der Erschließungsstruktur um den am stärksten fre-

quentierten Bereich, der daher zukünftig das »Gesicht des Dorfes« prägen wird. Darüber hinaus ist es bei der geplanten dichteren Straßenrandbebauung in diesem Bereich und aufgrund der Nähe der einzelnen Baukörper zur Haupterschließungsstraße sowie zueinander besonders wichtig, dass sich die vom öffentlichen Straßenraum gut einsehbaren Teile von Gebäuden, Garagen, Nebenanlagen und Einfriedungen in Form, Material und Farbe in die unmittelbare Umgebung einfügen. Ziel ist die gestalterisch harmonische Integration der individuellen baulichen Anlage und Einfriedung in den baulichen Zusammenhang entlang der Dorfstraßen. Hier werden daher höhere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden gestellt (Sorgfaltsbereich 1).

Sorgfaltsbereich 2

Demgegenüber sollen in den übrigen Wohn- und Dorfgebieten größere Spielräume zur individuellen Gestaltung der Gebäude ermöglicht werden (Sorgfaltsbereich 2). Gleichwohl soll der Festsetzungsgrad dazu dienen, durch die getroffenen Mindestanforderungen eine qualitätsvolle, harmonisch aufeinander abgestimmte Dorfgestaltung zu erreichen.

Darüber hinaus wird empfohlen, innerhalb dieses Sorgfaltsbereiches vor allem entlang der Dorfstraße einer angemessenen und qualitätvollen Gestaltung Beachtung zu schenken.

Sorgfaltsbereich 3

Für den Bereich der Gartenbaubetriebe und der rückwärtigen Grundstücksflächen und Anbauzonen im Plangebiet (SO, MD₁ , MI₁ ) gelten reduzierte und der Nutzung angemessene bzw. angepasste Gestaltungsvorschriften (Sorgfaltsbereich 3). Insbesondere bei den rückwärtigen Anbauzonen ergibt sich aufgrund der geringen Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum ein verminderter Regelungsbedarf.

6.2 Dächer

Zur Gestaltqualität des heutigen Dorfes trägt wesentlich die »ruhige«, weitgehend harmonische Dachlandschaft bei. Charakteristische Gestaltungsmerkmale sind:

- einheitliche Dacheindeckungen in rot oder schwarz,
- die Beschränkung auf wenige Materialien,
- die zurückhaltende Verwendung von Dachaufbauten und Zwerchhäusern.

Um auch zukünftig am Umsiedlungsstandort wieder eine vergleichbare, dorftypische Dachlandschaft zu erhalten, werden Mindestanforderungen an die Gestaltung von Dächern erforderlich.

Besonders bei einer dichteren Straßenrandbebauung ist es aufgrund der Nähe der einzelnen Baukörper zueinander wichtig, dass sich Dachflächen in Form, Neigung, Material und Farbe in die unmittelbare Umgebung einfügen und miteinander harmonisieren.

Um dieses Ziel zu erreichen und die ortstypische »ruhige« Dachlandschaft wieder zu erhalten und langfristig zu schützen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die folgendes umfassen:

- Zulässigkeiten von bestimmten Dachformen und Dachneigungen, gegliedert nach den Sorgfaltsbereichen. Bei Nebengebäuden und Garagen/Carports bestehen größere Spielräume, wenn diese deutlich gegenüber der vorderen Bauflucht des Hauptbaukörpers und vom Straßenrand zurücktreten, da sie dann vom Straßenraum aus gesehen von untergeordneter Wirkung sind.
- Zulässigkeiten von Dachgauben sowie Zwerchgiebeln/-häusern mit bestimmter Größe und Lage, um deren Dominanzwirkung gegenüber den Dachflächen zu vermeiden. Sonderregelungen werden dabei für Dacheinschnitte und Erker getroffen.
- Zulässigkeiten von Dachüberständen an Traufe und Ortgang in bestimmter Größe, gegliedert nach den Sorgfaltsbereichen.
- Zulässigkeiten von bestimmten Dacheindeckungsmaterialien und deren einheitlichen Verwendung für ein Gebäude, gegliedert nach den Sorgfaltsbereichen mit Schwerpunkt auf die ortsüblichen Dacheindeckungen (Dachbausteine in anthrazit, rot bis dunkelbraun).
- Ausschluss aufdringlich wirkender greller Farben und stark glänzender Oberflächen.

Gestalterisch wünschenswert ist es, dass die Dächer von Garagen auch geneigt und in Material, Form und Farbe angepasst an das Hauptgebäude errichtet werden. Umso mehr gilt dies bei vom Straßenraum sichtbaren Nebengebäuden und Garagen – weniger bei Garagen, die deutlich hinter der vorderen Bauflucht liegen.

Der Gestaltungsspielraum bei der Festsetzung von Dachformen und Dachneigungen entspricht den Festsetzungen vergleichbarer Bebauungspläne der Stadt Erkelenz aus den letzten Jahren. Im ordnungsbedürftigeren Sorgfaltsbereich 1 gelten demgegenüber strengere Gestaltungsregeln. Hier sind nur allseitig gleich geneigte Satteldächer mit Dachneigungen von 35-45° zulässig.

Zwerchhäuser und Zwerchgiebel (gegenüber der Fassadenflucht nicht zurückversetzte Dachaufbauten und Giebel) sollen im angemessenen Rahmen zulässig sein. Gestalterisch entwickeln sich Zwerchhäuser und -giebel aus der Gebäudefassade und sollten sich daher hieran auch orientieren.

Demgegenüber gehören Dachgauben (gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzte Dachaufbauten) und Dacheinschnitte zum deutlich untergeordneten Teil einer Dachfläche. Sie werden, damit sie nicht aufdringlich und dominant wirken, hinsichtlich Umfang, Form und Lage entsprechend stärker beschränkt. Ziel ist auch hier eine möglichst harmonische und zurückhaltende Dachgestaltung. Die zulässigen Größen der Dachaufbauten berücksichtigen dabei eine üblicherweise ausreichende Belichtung ausgebauter Dachgeschosse. Wünschenswert neben der Verwendung angemessener Materialien ist vor allem der Bezug der Dachaufbauten zu Fensterachsen und Fassadengliederungen der darunter liegenden Geschosse.

6.3 Firstrichtung

Im Zusammenhang mit der räumlichen Orientierung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt entlang der Dorfstraßen die Festsetzung einer Firstrichtung. Ziel dieser Festsetzung ist, ähnlich wie im Alt-Ort, die gestalterische Prägnanz entlang der stärker frequentierten Dorfstraßen (der Schauseite des Ortes) durch eine aufeinander abgestimmte Traufstellung der Gebäude zu verstärken.

In den Bereichen außerhalb der Dorfstraßen wird auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet. Da es sich hier um weniger frequentierte Bereiche mit geringerem Repräsentationscharakter handelt, sollen in diesen Bereichen größere gestalterische Spielräume ermöglicht werden.

6.4 Fassaden

Im heutigen Dorfbild von Borschemich sind ungeachtet des Baualters fast ausschließlich Putz- oder Ziegelfassaden zu finden. Diese beiden Materialien bestimmen gleichberechtigt den Fassadeneindruck des Ortes. Sie bilden somit eine regional- und dorftypische Eigenart der Fassadengestaltung.

Auch vermeintlich untergeordnete Details an Fassaden können zur markanten gestalterischen Wirkung von Gebäuden oder sogar eines Straßenbildes beitragen. Visuelle Beeinträchtigungen des Straßenbildes durch die Verwendung ortsuntypischer Fassadenoberflächen (Materialien, Texturen und Farben) sind daher unbedingt zu vermeiden. Grundsätzlich gilt, dass eine zurückhaltend gestaltete Fassade mit Bezug zum Umfeld den gestalterischen Zielen besser dient als eine betont auffallend gestaltete.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Fassaden umfassen:

- die Zulässigkeit bestimmter Fassadenmaterialien, gegliedert nach den Sorgfaltsbereichen, mit dem besonderen Schwerpunkt auf Ziegel-/Klinkermauerwerk und Putz;
- die Zulässigkeit bestimmter Fassadenfarben, gegliedert nach den Sorgfaltsbereichen, mit dem besonderen Schwerpunkt auf rot/rotbraun für Ziegelfassaden bzw. die hellen Farbspektren weiß, gelb, ocker, rot und braun für Putzfassaden;
- die Abstimmung der Fassadenoberflächen von Garagen und Nebengebäuden auf die der zugehörigen Hauptbaukörper, gegliedert nach den Sorgfaltsbereichen.

Um zu erreichen, dass eine Fassade einen eindeutigen, gestalterisch prägnanten Ausdruck besitzt, wird empfohlen, dass ein ortsübliches Material die Fassade dominiert und andere Materialien nur deutlich untergeordnet zur Akzentuierung benutzt werden. Grelle oder stark glänzende Farben und Oberflächen sind zur Förderung eines harmonischen Gesamtbildes zu vermeiden.

6.5 Vorgärten und Einfriedungen

Vorgärten und die Art der Einfriedungen bestimmen – neben der Gebäudegestaltung – wesentlich das Erscheinungsbild des Straßenraumes. Ähnliches gilt für frei stehende Abfallbehälter, insbesondere wenn sie im gut einsehbaren Vorgartenbereich ihren Standort haben. Daher werden für Vorgärten und deren Einfriedungen gestalterische Mindestanforderungen formuliert.

Städtebauliches, gestalterisches und ökologisches Ziel ist es, dass ein durch Bepflanzung geprägter Straßenraum entsteht, der sich auch kleinklimatisch positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirkt. Werden Einfriedungen gewünscht, sollten sie daher vorrangig als Hecken ausgebildet werden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Vorgärten und Einfriedungen umfassen:

- Ein Begrünungsgebot für Vorgärten, mit Ausnahme in den MI-Gebieten, wo insbesondere im Zusammenhang mit den festgesetzten Baulinien bei geringen Vorgartentiefen (geometrisch bedingte »Restflächen«) ein Begrünungsgebot nicht sachdienlich ist und hier besser der Belag der angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Gebäude ergänzt werden sollte.
- Die Zulässigkeit von bestimmten Einfriedungen im Vorgartenbereich, verbunden mit Höhenbeschränkungen, welche die Einsehbarkeit der Vorgärten im Sinne eines »offenen« Straßenraumes gewährleisten.
- Die Zulässigkeit von bestimmten Einfriedungen außerhalb des Vorgartens zu bestimmten öffentlichen Flächen, auf die diese Einfriedungen prägend wirken, sowie zum Ortsrand.
- Einfriedungs-/Begrünungsgebot für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden im öffentlich einsehbaren Grundstücksbereich.

Mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Heckeneinfriedungen zu bestimmten öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen oder zur freien Landschaft soll verhindert werden, dass die hieran angrenzenden Baugrundstücke zu diesen für die Allgemeinheit zugänglichen und wichtigen Flächen durch unterschiedlich hohe und dichte Einfriedungen »abgeschottet« werden oder auf diese Flächen verunstaltend wirken. Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung dem im Flächennutzungsplan formulierten Gebot der Ortsrandeingrünung in Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nachgekommen. Im Vergleich zur besonderen Qualität dieser Grundstücke erscheint die Beschränkung auf transparente Zaunanlagen mit lebenden Hecken (ohne Vorgabe von Pflanzlisten) daher vertretbar.

Die Höhenbeschränkungen für Vorgarteneinfriedungen sind so gewählt, dass Blickbeziehungen zum Vorgartenbereich und Gebäude möglich sind und ein abweisender Straßenraumeindruck vermieden wird. Da Mauern grundsätzlich massiver und abweisender wirken als Hecken, fällt hier die Höhenbeschränkung stärker aus und orientiert sich an der üblichen Höhe von Fensterbrüstungen oder Tischen.

Eine Ausnahme hierbei bilden die Festsetzungen zu Einfriedungen im WA₂-Gebiet, wo das städtebauliche Konzept eine hofförmige Bebauungstypologie vorsieht. Hier ist es das Ziel der Planung, eine markante Raumkante zur Dorfstraße zu erhalten, welche die rückwärtigen Hofflächen vom Straßenraum abschirmt. Mauereinfriedungen dienen in diesem Zusammenhang als Ergänzung, ggf. auch als Ersatz für Gebäude an der Dorfstraße. Daher sind hier nur Mauern als Einfriedung zulässig, die durch die zwingend festgesetzte Höhe eine Raum begrenzende Wirkung besitzen. Ihre städtebauliche Bedeutung macht es darüber hinaus erforderlich, die Mauereinfriedungen gestalterisch zu ordnen, indem deren Oberflächenbeschaffenheit auf die Fassade des jeweiligen Hauptgebäudes abzustimmen ist.

Für Abfallbehälter und Mülltonnen gilt, dass sie möglichst außerhalb des Blickfeldes von öffentlichen Straßen und Wegen angeordnet werden sollten. Ist dies nicht möglich, so sollten sie zumindest durch Einfriedung bzw. Eingrünung den Blicken der Öffentlichkeit entzogen werden, um den positiven Charakter eines Wohnumfeldes nicht unangenehm zu stören.

Darüber hinaus wird empfohlen, massive Einfriedungen durch entsprechende Gestaltungselemente zu gliedern, um eine angemessene Kleinmaßstäblichkeit zu erreichen.

6.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen können ebenso wie Fassadenelemente prägend auf den öffentlichen Straßenraum wirken. Insbesondere wegen ihrer Absicht, Aufmerksamkeit zu erregen, können Konflikte gegenüber den festgesetzten Nutzungen und den gestalterischen Zielen für den Umsiedlungsstandort auftreten. Bei den Festsetzungen zu Werbeanlagen wird berücksichtigt, dass der inhaltliche Zweck von Werbeanlagen (das Anpreisen von Waren und Dienstleistungen) grundsätzlich gewahrt bleibt. Gleichwohl müssen sich diese Anlagen in das gestalterische Gesamtbild des Straßenraumes einfügen und dürfen Gebäude, Gebäudefassaden bzw. Freiflächen nicht dominieren.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen umfassen:

- Die zwingende räumliche Verbundenheit von Werbeanlagen und der Stätte der Leistung.
- Die Zulässigkeiten von Werbeanlagen an Gebäuden und in den Freiflächen mit bestimmter Lage und Größe zur gestalterischen Ordnung und zum Schutz des Gebäudes vor Verunstaltung bzw. zum Schutz der Nachbargrundstücke.
- Der Ausschluss von Werbeanlagen mit Lichteffekten, da diese besonders ablenkend im Straßenraum wirken und zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen können.

Beim Maß der Beschränkung von Werbeanlagen wird insbesondere dem primären Nutzungscharakter des Umsiedlungsstandortes – dem schutzbedürftigen Wohnen – Rechnung getragen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Anlagen der Außenwerbung entlang der B 57 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FstrG) der Genehmigung bzw. der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Mönchengladbach, bedürfen.

7. Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

7.1 Flächen für den städtischen und kirchlichen Gemeinbedarf

Im bestehenden Ort Borschemich gehören das Bürgerhaus mit der Mehrzweckhalle sowie Kirche und Gemeindehaus zu den Kristallisationspunkten des gemeinschaftlichen Lebens.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten neuen Standorte des Bürgerhauses mit Mehrzweckhalle sowie der kirchlichen Einrichtungen gemäß den Vorgaben des Braunkohlenplanes werden am Umsiedlungsstandort »Flächen für Gemeinbedarf« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, die jeweils mit der Zweckbestimmung »Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen« bzw. »Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen« konkretisiert werden.

Die Gemeinbedarfsflächen stehen in Verbindung mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen nach § 23 BauGB, die durch Baugrenzen und zum Dorfstraßenplatz hin durch Baulinien bestimmt sind. Die überbaubaren Flächen ermöglichen große Spielräume bei der Planungskonkretisierung und dienen der städtebaulichen Einbindung/Ordnung einer zukünftigen Bebauung. Die Festsetzung von Baulinien dient dazu, die städtebaulich markante Platzsituation räumlich zu fassen. Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen wird die Nicht-Überbaubarkeit im Bereich der Wasserschutzzone II planungsrechtlich gesichert.

Die Ausgestaltung der Flächen für den Gemeinbedarf bleibt einer späteren Hochbau- und Freiflächenplanung vorbehalten. Angeregt an dieser Stelle wird eine Qualifizierung der Planungsrealisierung durch einen Architektenwettbewerb.

7.2 Schul- und Sportversorgung

Da es sich bei der Planung um eine Umsiedlung (Verlagerung) eines bestehenden Ortsteiles innerhalb des Erkelenzer Stadtgebietes handelt, ist hiermit gesamtstädtisch keine Einwohnerzunahme verbunden.

Die Schul- und Sportversorgung für den Umsiedlungsstandort Borschemich erfolgt durch die bestehenden Schulen und Sporthallen in Erkelenz-Mitte. Im Nahbereich des Umsiedlungsstandortes befindet sich eine Grundschule mit Sporthalle im Wohngebiet Oestricher Kamp mit ausreichenden Kapazitäten.

8. Verkehr

8.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 57 und die Düsseldorfer Straße (Nordtangente). Über die Düsseldorfer Straße ist in ca. 1,5 km Entfernung von der Hauptzufahrt das Plangebiet an das Bundesautobahnnetz (A 46) angeschlossen.

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Düsseldorfer Straße in Höhe der Zufahrt zum Wohngebiet Oestricher Kamp (Burgunderstraße). In diesem Zusammenhang ist die Errichtung eines Kreisverkehrs, der die Verknüpfung der Düsseldorfer Straße mit den beiden Wohngebietszufahrten verkehrstechnisch reguliert, vorgesehen.

Eine zweite Ortsanbindung erfolgt gemäß Braunkohlenplan durch eine Straßenanbindung zur Ortslage Mennekrath. Die Verbindungsstraße soll an die neu errichtete Bus-Wendeschleife am Ortseingang Mennekrath angebunden werden. Die Bus-Wendeschleife soll im Zuge der Planungsrealisierung als kleiner Kreisverkehr ausgebaut werden.

8.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Die der inneren Erschließung des Plangebietes dienenden Verkehrsflächen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung, Funktion und Verkehrsbelastung hierarchisch gegliedert. Diese Gliederung hat entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen unterschiedliche Querschnittsdimensionierungen und Ausgestaltungen der einzelnen Flächen zur Folge.

Die innere Haupteerschließung erfolgt über die Dorfstraßen. Entsprechend ihrer Erschließungsfunktion und ihrem repräsentativen Charakter sind sie am großzügigsten dimensioniert. Von den Dorfstraßen zweigen Erschließungsstraßen ab, welche in der Regel ringförmig die zurückliegenden Baugebiete erschließen. Einige wenige Stichstraßen komplettieren das Erschließungssystem.

Mit Ausnahme der kurzen Stichstraßen werden alle Erschließungsstraßen als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht ausreichenden Spielraum für die nachfolgende Ausgestaltung dieser Flächen im Misch- oder Trennprinzip und hinsichtlich möglicher Verkehrsberuhigungsmaßnahmen.

Die beiden kurzen Stichstraßen erschließen jeweils wenige Wohneinheiten. Aus diesem Grunde und um dem introvertierten Wohnstraßencharakter in diesen Bereichen Rechnung zu tragen, werden die Stichstraßen gesondert als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die festgesetzten Verkehrsflächen stehen in Verbindung mit Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, die der Minderung des Eingriffes der Planung in Natur und Landschaft dienen (vgl. Ziffer 12).

Die innere Aufteilung und Gliederung der Verkehrsflächen sowie die Lage der Baumpflanzungen, des Verkehrsgrüns und der Parkplätze ist Bestandteil der Fachplanung. Die festgesetzten Querschnittsbreiten der Verkehrsflächen folgen den Vorgaben der Fachplanung.

8.3 Wirtschaftswegen, Fuß- und Radwegen

Bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption wurden die Trassen der bestehenden Wirtschaftswegen und die hierin untergebrachten Leitungstrassen berücksichtigt. Darüber hinaus ist es Ziel der Planung, die Erschließungsfunktion der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wirtschaftswegen, insbesondere die durch das Plangebiet unterbrochen werden, auch weiterhin zu gewährleisten. Aus diesem Grunde wird die Anbindung der aus dem Plangebiet herausführenden Wirtschaftswegetrassen an das gebietsinterne Straßennetz mit der entsprechenden Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Die städtebauliche Konzeption sieht im Plangebiet ein Fuß- und Radwegenetz vor, dass weitestgehend ungestört vom Kfz-Verkehr parallel und unabhängig von den Erschließungsstraßen geführt wird und die Wohnquartiere untereinander sowie mit dem Umfeld des Plangebietes verknüpft. Das interne Fuß- und Radwegenetz berücksichtigt hierbei die bestehenden Anknüpfungspunkte des äußeren Fuß- und Radwegenetzes, welches das Plangebiet mit dem Stadtzentrum verbindet. Zentrale Anknüpfungspunkte bilden die bestehende Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Düsseldorfer Straße sowie der plangebietbegrenzende Fuß- und Radweg entlang der Düsseldorfer Straße und der B 57.

Im Bereich der Baugebiete wird das Fuß- und Radwegenetz über die Festsetzung von entsprechenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist eine solche Festsetzung entbehrlich, da öffentliche Grünflächen, die mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« konkretisiert sind, planungsrechtlich grundsätzlich auch Fuß- und Radwegen aufnehmen können.

8.4 Ruhender Verkehr

Private Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich in ausreichendem Umfang auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Vorzusehen sind mindestens zwei Stellplätze je Wohnung. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Planung und der Minimierung des Versiegelungsgrades von Grundstücksflächen dürfen sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen angeordnet werden. Der 2. Stellplatz kann aus Gründen der Reduzierung versiegelter Flächen auch auf der Garagen-/Stellplatzzufahrt des 1. Stellplatzes untergebracht werden. Die Planung will vermeiden, dass die privaten Garagen, Carports und Stellplätze den Straßenraum prägen und somit die Qualität des Wohnumfeldes insbesondere für den nicht motorisierten Verkehr und spielende Kinder negativ beeinträchtigen (vgl. Ziffer 5.5).

Die entsprechend der Gebietsnutzung erforderlich werdenden öffentlichen Stellplätze (Parkplätze) werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt, entlang der Dorfstraße einen separaten Streifen anzulegen, welcher Fahrbahn und Geh-/Radweg voneinander trennt und unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten neben Grünflächen und Bäumen auch öffentliche Stellplätze aufnehmen kann. Weitere öffentliche Stellplätze sind dezentral verteilt in den Erschließungsstraßen der einzelnen Wohnquartiere und im Bereich der Quartiersplätze vorgesehen. Die Erschließungsstraßen sind hierfür ausreichend dimensioniert. Der genaue Umfang und die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Stellplätze ist Bestandteil der Fachplanung.

8.5 ÖPNV-Versorgung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an das städtische ÖPNV-Netz anzuschließen, indem eine Buslinie entlang der Dorfstraße geführt wird. Eine konkrete Detailplanung für Haltepunkte und Linienführung liegt noch nicht vor. Um hinsichtlich des Anschlusses an das ÖPNV-Netz weitestgehende Spielräume offen zu halten, wurden bei der Planung und Dimensionierung der Verkehrsflächen der Dorfstraße A und der Anbindung nach Mennekraath Fahrbahnbreiten für Busse im Zwei-Richtungs-Verkehr berücksichtigt. Darüber hinaus sind die in Frage kommenden Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert, um an verschiedenen Stellen im Plangebiet Bus-Haltepunkte einrichten zu können. Eine gesonderte Festsetzung hierzu ist daher nicht erforderlich.

9. Grünflächen

9.1 Öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich besitzt einen verhältnismäßig hohen Anteil an festgesetzten öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die öffentlichen Grünflächen gliedern die Bauflächen in einzelne, kleine Quartiere und umfassen diese. Die spezifischen Nutzungen sowie die Flächenvorgaben resultieren im Wesentlichen aus den landesplanerischen Vorgaben des Braunkohlenplanes. Die Ortsrandeingrünung ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die öffentlichen Grünflächen werden durch die Festsetzung folgender Zweckbestimmungen unter Beachtung bestimmter Standortmerkmale konkretisiert:

- »Parkanlage« im innerörtlichen Bereich und entlang der Ortsränder,
- »Parkanlage und Spielplatz« im zentralen Nord-Süd-Grünzug (Dorfpark),
- »Bolzplatz, Beach-Volleyball, Street-Basketball« in der südwestlichen Ecke des Plangebiets im lärmvorbelasteten Bereich bzw. in unmittelbarer Nähe zum Hauptortseingang,
- »Friedhof« in der südöstlichen Ecke des Plangebietes mit weitest möglichen Abstand zum Wasserwerk.

Die Lage der öffentlichen Grünflächen folgt den Zielen der städtebaulichen Konzeption:

Im Süden und Westen werden die Baugebiete durch öffentliche Grünflächen von den gebietsbegrenzenden Hauptverkehrsstraßen Düsseldorf Straße bzw. B 57 getrennt. Entlang der Düsseldorf Straße wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit den Festsetzungen für einen Lärmschutzwall überlagert, der in die öffentliche Grünfläche zu integrieren ist.

Die westlichen und nördlichen Ränder des Plangebietes werden durch schmale Grünflächenstreifen gebildet, um das Plangebiet im Sinne einer Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin abzugrenzen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes erstreckt sich in nord-südlicher Richtung ein großzügiger Grünzug welcher die Brücke zum südlich benachbarten Wohngebiet mit dem Freiraum im Bereich des Wasserwerkes verbindet. Dieser Grünzug dient der Naherholung und nimmt zentrale Freiraumelemente wie Dorfpark mit Fuß- und Radwegen sowie einen Spielplatz/Spielzonen auf.

Die öffentlichen Grünflächen im Südwesten und Südosten dienen der Aufnahme der hier jeweils festgesetzten konkreten Zweckbestimmung Friedhof bzw. Bolzplatz/Beach-Volleyball/Street-Basketball. Die Lage dieser Flächen innerhalb des Umsiedlungsstandortes resultiert aus den jeweilig spezifischen technischen und organisatorischen Anforderungen.

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und können Fuß- und Radwege (als Teil des gesamtörtlichen Fuß- und Radwegenetzes), Sitzbänke sowie Spielzonen mit Spielgelegenheiten für Kinder u.ä. aufnehmen. Die genaue Lage bzw. der genaue Umfang ist Bestandteil der Fachplanung.

Der überwiegende Teil der öffentlichen Grünflächen, insbesondere in den Randbereichen, steht in Verbindung mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. mit Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Bereich Lärmschutzwall), die dem Ausgleich für den Eingriff der Planung in Natur und Landschaft dienen (vgl. Ziffer 12).

Zur Sozialverträglichkeit der Umsiedlung eines gewachsenen Ortes gehört in hohem Maße auch die Umbettung und Weiterführung eines Friedhofes als Ort der Erinnerung und der gemeinschaftlichen Identität. Gemäß der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung ist die Neuanlage eines Friedhofes im Plangebiet nicht zulässig, so dass hier ein entsprechendes Befreiungsverfahren erforderlich wird. Eine Befreiung von den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung kann ausgesprochen werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Abweichung erforderlich macht. Angesichts der hohen sozialen Bedeutung des Friedhofes für die umzusiedelnde Dorfgemeinschaft und der starken, zum Teil jahrhundertealten traditionellen Bindungen einzelner Familien an die Ruhestätten ihrer Vorfahren (Familiengruften) wird der Sachverhalt des Wohls der Allgemeinheit hier als gegeben angesehen. Aus diesem Grunde erfolgt an der südöstlichen Ecke des Plangebietes, mit weitest möglichem Abstand zum Wasserwerk, die Festsetzung einer Friedhofsfläche, die so dimensioniert ist, dass hier sowohl die Umbettung der vorhandenen Gräber und Gruften wie auch zukünftige Bestattungen der Umsiedler erfolgen können. Auflagen aus dem erforderlichen Befreiungs- und Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Ver-

ordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath (Wasserschutzzone III A) sind zu beachten.

9.2 Private Grünflächen

9.2.1 Haus- und Nutzgärten

Im Absatz 3 der Erläuterung zum Braunkohlenplan-Ziel 3, wird ausgeführt, dass „die Bauleitplanung so auszulegen (ist), dass innerhalb der vorgenannten Netto-wohnbau-land-Fläche ein Baulandanteil (jeweils bemessen bis 35 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie) von insgesamt 13 ha nicht überschritten wird.“

Diesem im Braunkohlenplan dargestellte Ziel kommt der Bebauungsplan nach, indem die Grundstücksteile von Grundstücken, die von der Straßenbegrenzungslinie 35 m und mehr entfernt liegen, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Haus-/Nutzgärten und dienende Nebenanlagen« festgesetzt werden. Somit ist planungsrechtlich gewährleistet, dass zum einen diese Flächen nicht zum Baulandanteil gehören und dass zum anderen diese Flächen einen visuell und ökologisch positiven Beitrag zur Durchgrünung des Umsiedlungsstandortes leisten. Die Festsetzung privater Grünflächen ergänzt den Nutzungszweck der öffentlichen Grünflächen insofern, dass die einzelnen Quartiere intern zusätzlich im Sinne einer offenen, freiraumgeprägten dörflichen Siedlungsstruktur gegliedert werden.

Die Zweckbestimmung Haus-/Nutzgärten und dienende Nebenanlagen schließt ausdrücklich auch die Nutzung für eine Tierhaltung im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO inkl. hierfür dienender Nebenanlagen mit ein. Die Zulässigkeit für das Maß der Tierhaltung orientiert sich hierbei an der Schutzbedürftigkeit der privaten Grünfläche sowie der angrenzenden Baugebiete und deren Nutzungen. Mit der beschränkten Zulässigkeit von bestimmten Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass dieser Standort aufgrund der räumlichen Nähe für bestimmte dienende Nebenanlagen besonders günstig ist.

9.2.2 Kirchenpark

Darüber hinaus erfolgen landesplanerische Vorgaben im Braunkohlenplan hinsichtlich der Berücksichtigung kirchlicher Gemeinbedarfseinrichtungen. Gemäß der Situation am Alt-Ort und der entsprechenden Bedarfsanmeldung der Kirche im Bistum Aachen mit Schreiben vom 07.12.2004 wird ein Teil der vorgegebenen Flächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Kirchenpark« festgesetzt.

Die Festsetzung dieser Zweckbestimmung gewährleistet, dass diese Grünfläche u.a. Fuß- und Radwege sowie untergeordnet bauliche Anlagen für kirchliche Zwecke bzw. bauliche Anlagen, die im kirchlichen Zusammenhang stehen, aufnehmen kann (z.B. Grottenanlagen).

Mit der Lage des festgesetzten Kirchenparkes folgt die städtebauliche Konzeption ebenfalls der Struktur im Alt-Ort, wo der Kirchenpark an der Dorfstraße neben der Kirche einen Ortsbildprägenden Punkt im Dorf bildet.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Anschlussvorgaben – Ver- und Entsorgungsleitungen

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sowie notwendige Anschlüsse werden im Rahmen der allgemeinen Erschließung erbracht und gesichert. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Fachplanung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 51a festgesetzt, dass die Abwasserentsorgung im Trennsystem erfolgt und das Regenwasser von privaten und öffentlichen Grundstücken an einen öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist. Weiterhin wird auf den entsprechenden gültigen Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 26.05.2004 verwiesen. Eine Brauchwassernutzung ist möglich und wird empfohlen. Für die abzuleitenden Schmutz- und Regenwässer besteht Anschlusszwang an das Trennsystem.

Die der Trinkwasser- und Gasversorgung von Erkelenz-Mitte dienenden Transportleitungen der Firma West Energie und Verkehr durchschneiden innerhalb dreier vorhandener Wirtschaftswege das Plangebiet. Darüber hinaus befinden sich in diesen Leitungstrassen teilweise Stromleitungen der Firma Deutsche Telekom AG. Die städtebauliche Konzeption sieht vor, dass im Bereich der bestehenden Leitungstrassen überwiegend Verkehrsflächen festgesetzt werden, um die Trassen erhalten und sichern zu können. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden demgegenüber zur planungsrechtlichen Sicherung der Leitungstrassen und deren Instandhaltung Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten sind, festgesetzt (nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Die Dimensionierung dieser Flächen orientiert sich an den bestehenden Wegeparzellen.

Weitere neue unterirdische Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung der Baugebiete können grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen verlegt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden die von der Fachplanung vorgegebenen geplanten Leitungstrassen ebenfalls durch die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die Dimensionierung dieser Flächen mit Querschnittsbreiten von 4,0 bis 6,0 m folgt den Vorgaben der Fachplanung.

Zum Schutz der Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen in den Bereichen des festgesetzten Leitungsrechtes auf die entsprechenden technischen Vorgaben abzustimmen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet unterirdisch zu verlegen sind. Die unterirdische Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen entspricht dem aktuellen Stand der

Technik und ist heute üblich. Die Festsetzung dient weiterhin dazu, dass mit der Planung beabsichtigte Orts- und Landschaftsbild auch zukünftig vor vermeidbarer Verunstaltung durch technische Infrastruktur zu schützen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der einzelnen Leitungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet den Leitungsträgern so früh wie möglich angezeigt werden.

10.2 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Flächen für zwei erforderliche Trafostationen und eine Gasdruckregelanlage werden durch die entsprechende Festsetzung von »Flächen für Versorgungsanlagen« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB in Abstimmung mit dem Träger an dafür relevanten Punkten planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus ist der Standort einer Pumpstation im nordwestlichen Bereich des Plangebietes über eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB planungsrechtlich gesichert.

10.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Ein Konzept zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sowie zum Anschluss des Umsiedlungsstandortes an das Versorgungsnetz befindet sich in Bearbeitung. Das bisher erarbeitete Konzept beinhaltet bzw. berücksichtigt Folgendes:

Schmutzwasser wird über ein Trennsystem im Gebiet im Freispiegelprinzip gesammelt und über eine (Unterflur-)Pumpstation mit Hilfe einer Abwasserdruckleitung zur Abwasserreinigungsanlage Erkelenz weitergeleitet. Der Standort der Pumpstation im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist planungsrechtlich gesichert.

Das Siedlungsgebiet liegt fast vollständig innerhalb der Zone III A, geringfügig auch in der Zone II des festgesetzten Wasserschutzgebietes Erkelenz-Mennekrath (schmale Streifen am Plangebietsrand mit 10-12 m Breite).

Die oberflächennahen Schichten sind nahezu wasserundurchlässig. Daher schließt das hydrogeologische Gutachten (Geotechnische Untersuchungen, Dr. Neumann & Busch Consulting, Aachen, vom 28. April 2004, berichtet 10. Mai 2005) eine Versickerung aus.

Auf der Grundlage des hydrogeologischen Gutachtens wurde ein Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser gemäß den Vorgaben des § 51a LWG aufgestellt. Ortsnahe leistungsfähige Entwässerungsgräben oder Gewässer in direkter Nähe fehlen. Das angrenzende Kanalnetz verfügt nicht über hydraulische Reserven, um das zusätzliche Niederschlagswasser, das im Rahmen des Generalentwässerungsplans bisher nicht berücksichtigt wurde, aufzunehmen.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser an eine im Plangebiet neu zu erstellende Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Die gesammelten Niederschlagswässer können aufgrund der Gebietsausweisung und des zu erwartenden sehr geringen Verkehrs als unbelastet eingestuft werden. Die Wässer aus dem südlichen Plangebiet sollen im Freispiegelgefälle über vorhandene Retentionsräume (gedrosselt) in das Ziegelweiherfließ und die Wässer des größeren nördlichen Teils über einen Betonkanal direkt in das HRB III des Beeckbaches eingeleitet werden. Entsprechend den Auskünften des Schwalmverbandes als Betreiber des HRB III und aufgrund eigener Untersuchungen ist die Einleitung an der gewählten Stelle schadlos möglich. Allerdings muss das vorhandene Drosselorgan im HRB III für die erhöhte Weitergabe in den Unterwasserbereich des Beeckbaches ertüchtigt werden.

Zum Nachweis der Hochwassersicherheit bei Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Beeckbach ist die Aktualisierung des Niederschlags-Abfluss-Modells des Beeckbaches erforderlich. Die Aktualisierung befindet sich unter Beteiligung des Schwalmverbandes sowie der Unteren Wasserbehörde derzeit in Bearbeitung. Auf dieser Grundlage wird anschließend das formelle wasserrechtliche Verfahren durchgeführt, in dessen Rahmen die hydraulische und ökologische Verträglichkeit der geplanten Niederschlagsentwässerung nachzuweisen ist. Der Nachweis der Hochwassersicherheit hat vor Inbetriebnahme des geplanten Entwässerungssystems zu erfolgen.

11. Immissionsschutz

11.1 Allgemeines

Die vorgesehene Nutzung der Fläche erzeugt für das bestehende Umfeld keine Emissionen, die im Sinne einer weitergehenden Betrachtung des vorbeugenden Immissionsschutzes bedürfen.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet wurde im Vorfeld dieser Planung eine schalltechnische Voruntersuchung durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin (Juli 2002) erarbeitet. Bereits hieraus ergaben sich für die Planung Restriktionen wie z.B. Mindestabstände und Erforderlichkeit eines Lärmschutzwalles, die bei der gutachterlichen Vorplanung entsprechend berücksichtigt wurden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH anhand des vorliegenden Planungsentwurfes die Ergebnisse der Voruntersuchung konkretisiert und in dem Schalltechnischen Gutachten vom 12. Oktober 2004 detailliert aufgeführt.

In dem vorliegenden Schalltechnischen Gutachten wurde für den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord »Umsiedlung Borschemich« die Geräuschsituation durch verschiedene Hauptverkehrswege, geplante Sportanlagen und den Tagebau Garzweiler II untersucht.

11.2 Verkehrsgeräusche

Die Verkehrsgeräuschsituation durch die A 46, die B 57, die Düsseldorfer Straße und die Bahnlinie Aachen - Mönchengladbach wurde berechnet und in Form farbiger Lärmkarten für 3 Höhen dargestellt. Dabei ist die geplante Bebauungskonstellation, sowie als Schallminderungsmaßnahme ein 5 m hoher Lärmschutzwall an der Nordseite der Düsseldorfer Straße einbezogen worden. Abgestimmt auf diese Wallhöhe ist die Bauhöhe der WA-Gebiete dahinter durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf umgerechnet ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss begrenzt worden.

Beim Vergleich der Orientierungswerte nach DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten wird ersichtlich, dass diese am Tage nahezu im gesamten Plangebiet (WA, MD) eingehalten werden. Zur Nachtzeit liegen an der ersten Gebäudereihe zur Düsseldorfer Straße im WA-Gebiet geringfügige Überschreitungen (< 3 dB) des geltenden Orientierungswertes von nachts 45 dB(A) vor, die jedoch von der A 46 und der Bahnstrecke mit verursacht werden. Insofern führt z.B. eine Erhöhung des Lärmschutzwalles an der Düsseldorfer Straße nicht zu einer merkbaren Veränderung der Geräuschsituation.

Innerhalb des Sondergebiets werden ebenfalls die Orientierungswerte im Bereich der möglichen Wohnnutzungen eingehalten, wenn man den Schutzanspruch wie MD-Gebiete einstuft.

In Anbetracht der relativ geringen nächtlichen Überschreitungen im Bereich der WA-Gebiete und der bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen, die bereits die baulichen Anforderungen für die Lärmpegelbereiche I und II DIN 4109 erfüllen, kann – unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalles – generell auf gesonderte Festsetzungen bezüglich des Verkehrslärms im Bebauungsplan verzichtet werden.

11.3 Sportgeräusche

Die Sportgeräusche des geplanten Bolzplatzes, dem Street-Basketballfeld und 3 Beach-Volleyballfeldern wurden auf der Basis der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung für typische Nutzungen während der »kritischsten« Nutzungszeit an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit von 13.00 - 15.00 Uhr prognostiziert.

Danach werden die entsprechenden gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte im Bereich der nächsten geplanten Wohngebäude (WA, MD, SO) in der untersuchten »kritischsten« Nutzungszeit eingehalten. Zu anderen Beurteilungszeiträumen wie z.B. werktags oder sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeiten sind günstigere Verhältnisse zu erwarten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegelkriterium), welche die Richtwerte tags um mehr als 30 dB überschreiten, sind nicht zu erwarten.

11.4 Gewerbegeräusche durch den Tagebau Garzweiler II

Die Beurteilungspegel durch den Tagebau Garzweiler II ergeben, dass die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet sicher eingehalten werden.

11.5 Aktiver Schallschutz – Lärmschutzwall

Gemäß den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, vom Juli 2002 werden Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen verbunden mit aktiven Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, auf denen ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,0 m (Wallkrone gemessen von der Düsseldorfer Landstraße) zu errichten ist. Die Fläche des Lärmschutzwalles steht darüber hinaus in Verbindung mit Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (vgl. Ziffer 13) und ist entsprechend zu begrünen.

Weitere Schutzmaßnahmen sind gemäß dem schalltechnischen Gutachten nicht erforderlich, wenn bei der an den Lärmschutzwall angrenzenden Wohnbebauung durch entsprechende Festsetzungen zur Gebäudehöhe die Eingeschossigkeit zzgl. ausgebautes Dachgeschoss gewährleistet ist. Dies ist hier der Fall.

12. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits mit Beginn des Aufstellungsverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eingeleitet und durch das Landschaftsplanungsbüro Wolfgang R. Müller + Partner, Willich, ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) als landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet. Sowohl UVP als auch LBP dienen als Grundlage für den Umweltbericht. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Teil 2 dieser Begründung ein unselbständiger Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er fasst die Aussagen aller umweltrelevanten Fachgutachten, der umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen sowie die geplanten Kompensations- und Minderungsmaßnahmen zusammen.

12.1 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft wurde gemäß § 1a BauGB schon bei der Plankonzeption unter Berücksichtigung des Ergebnisses des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Anlage) abwägend Rechnung getragen. Zu versiegelnde Flächen wurden minimiert, der deutlich überwiegende Teil des Eingriffsausgleiches innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung ökologischer Vorgaben in die Planung eingebunden.

Das Plangebiet weist derzeit Ackerflächen und Wirtschaftswege im freien Landschaftsraum auf. Die Planung stellt somit eine Arrondierung einer Siedlungsfläche an bestehende Siedlungsflächen in einer weitgehend ausgeräumten Ackerfläche dar. Um den Teilausgleich planungsrechtlich zu sichern, wird zur Kompensation bzw. Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages folgendes festgesetzt:

- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Kompensationsmaßnahmen);
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie der Verkehrsflächen (Minderungsmaßnahmen).

Neben den festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dienen alle festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Plangebiet gleichzeitig auch dem ökologischen Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sehen das Anpflanzen von Gehölzstreifen entlang der Plangebietsränder im Sinne einer Ortsrandeingrünung sowie die Eingrünung/Abschirmung öffentlicher Grünflächen zu angrenzenden privaten Flächen innerhalb des Plangebietes vor (Ballspielfläche, Friedhof).

Darüber hinaus wird im Übergangsbereich zur Straßenanbindung nach Mennekraath eine Fläche für Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt, auf der das Anlegen einer Obstwiese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in einer bestimmten ökologischen Mindestqualität planungsrechtlich gesichert wird.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden die durch die Planung unvermeidbaren Beeinträchtigungen und Eingriffe teilweise ausgeglichen, indem auf ehemaligen Ackerflächen wertvolle Lebensräume für wildlebende Pflanzen und Tiere entwickelt werden. Eine Erhöhung des Struktureichtums, eine Verminderung der Nutzungsintensität und bestimmte Pflegemaßnahmen sollen zum Artenreichtum beitragen. Mit diesen Maßnahmen sind vor allem an den Rändern eine gute Eingrünung des Ortsrandes und eine Einbindung ins Landschaftsbild zu erreichen.

Insgesamt dienen die geplanten Kompensationsmaßnahmen der Aufwertung von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes.

Minderungsmaßnahmen

Im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles an der Düsseldorfer Straße sowie verteilt innerhalb der Verkehrsflächen werden Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Pflanzungen übernehmen ökologische Funktionen

wie Biotopverbindungen. Im Bereich des Lärmschutzwalles sind die Lärm-, Sichtschutz- und Abgrenzungsfunktionen als besonders wichtig einzustufen.

Mit den Pflanzgeboten für Bäume im Bereich der Verkehrsflächen wird ein positiver Einfluss auf das Kleinklima in einem ansonsten überwiegend versiegelten Bereich erzielt. Die Bäume dienen als Korridorbiotop entlang des Straßenraumes. Die deutliche Eingrünung der Straßen und Parkplätze mit Bäumen tragen zu einer Gliederung der Wohnquartiere bei, indem sie in Art, Anordnung und Habitus die Unverwechselbarkeit einer Straße prägen. Sie verbessern insgesamt die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des Straßenraumes. Eine Besonderheit bildet hierbei die geplante Anpflanzung einer Dorflinde im Kreuzungspunkt der Dorfstraßen analog der Situation am Alt-Ort. Hierdurch soll ein ortsprägendes Gestaltungsmerkmal in neuer Form am Umsiedlungsstandort wieder erstehen.

12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Auf Grundlage der quantitativen 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) erfolgt ist, ergibt sich eine Differenz zwischen Bestand und Planung von 154.236 Wertpunkten.

Bestand:	685.960 Wertpunkte	100,0 %
Planung:	531.724 Wertpunkte	77,5 %
Differenz:	154.236 Wertpunkte	22,5 %

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Umsetzung ökologischer Planungsvorgaben innerhalb des Plangebietes zu 77,5 % ausgeglichen. Es ist beabsichtigt, die darüber hinaus notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen durch Inanspruchnahme von im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz dargestellten Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, z. B. westlich der B 57 zu realisieren. Der darüber hinaus verbleibende Kompensationsbedarf wird in dem Kompensationspool der Stadt Erkelenz abgegolten. Hierfür stehen eingriffsnahe Flächen in der Gemarkung Erkelenz, Flur 13, Flurstück 4, 9, 10 zur Verfügung.

Falls im Bereich der o.a. Maßnahmenflächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Ausgleich nicht wie beabsichtigt erfolgen kann (z.B. wenn es zu keiner angemessenen eigentumsrechtlichen Einigung mit den derzeitigen Grundstückseigentümern kommt), so muss für diesen Kompensationsanteil ebenfalls der Kompensationspool der Stadt Erkelenz herangezogen werden. Eine ausreichende Kapazität hierfür ist vorhanden.

Eine detaillierte Abhandlung des Eingriffssachverhaltes wird im landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) vorgenommen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet wurde (siehe Anlage).

13. Geotechnische Untersuchungen

In Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden durch das Ingenieurbüro Dr. Neumann & Busch Consulting, Aachen, geotechnische Untersuchungen am Umsiedlungsstandort durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Bericht vom 28. April 2004, berichtigt 10. Mai 2005, zusammengefaßt.

Im Rahmen der Baugrunderkundung für den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord wurden im Zeitraum vom 22.-26. März 2004 8 Rammkernbohrungen, 5 schwere Rammsondierungen und 19 leichte Rammsondierungen mit Aufschlusstiefen zwischen 7,0 m und 13,6 m zur Erkundung des Baugrundes niedergebracht. Ferner wurden 18 ausgewählte Bodenproben im Hinblick auf die Bestimmung von klassifizierenden bodenphysikalischen Eigenschaften im Erdbaulaboratorium untersucht.

Im Baufeld steht zuoberst Lösslehm und Löss (Schicht 1) bis in Tiefenlagen zwischen ca. 10,3 m und 13,5 m u. GOK an. Hierbei handelt es sich um einen hellbraunen bis gelbbraunen Mittel- bis Grobschluff mit wechselnden Feinsand- und Tonanteilen und in der Regel steifer Konsistenz. Im Liegenden steht sandiger Kies und kiesiger Sand der Jüngeren Hauptterrasse (Schicht 2) an.

Grund- und Schichtenwasser wurde nicht erbohrt. In Abhängigkeit von den Niederschlägen ist jedoch eine Schichtwasserführung im Bereich der Schicht 1 zeitweise möglich. Anfallendes Schichtenwasser ist über eine offene Wasserhaltung beherrschbar.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der schwach durchlässigen Schicht 1, die bis in größere Tiefenlagen ansteht, wird nicht empfohlen.

Es wurden im Wesentlichen »normale Baugrundverhältnisse« angetroffen. Der im Baufeld anstehende Lösslehm der Schicht 1 ist wasser- und frostempfindlich. Eine Befahrbarkeit ist zu Nasszeiten nicht gewährleistet.

Die zu erwartenden geringen Bauwerkslasten der Wohnbebauung können voraussichtlich über konventionelle Gründungsmaßnahmen (Streifenfundamente und Plattengründungen) in den Untergrund abgetragen werden. Aufgrund der Ergebnisse der im Rahmen des geotechnischen Gutachtens durchgeführten Untersuchungen und der regionalen Erfahrung kann der Lösslehm als ausreichend tragfähiger Baugrund für die zu erwartenden geringen Lasten der geplanten Wohnbebauung bezeichnet werden.

14. Bodendenkmäler

14.1 Geoarchäologische Untersuchungen

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Artemus GmbH – Archäologische Dienstleistungen –, Köln, zwischen Mai 2003 und Januar 2004 im Bereich des Umsiedlungsstandortes eine archäologische Pros-

pektion in Form einer Grunderfassung (Oberflächenbegehung und Fundeinzelermessung sowie geologisch-bodenkundliche Untersuchung) durchgeführt.

Die dabei festgestellte Fundsituation deutete in mehreren Bereichen auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern hin und gab somit Anlass für weitergehende Untersuchungen in Form von Sondageschnitten. Auf Antrag vom 09. März 2004 erteilte die Obere Denkmalbehörde des Kreises Heinsberg am 17. März 2004 die Grabungsgenehmigung gemäß § 13 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW). Die Geländearbeiten fanden im Zeitraum vom 23.-26. März 2004 statt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Abschlussbericht vom April 2004 zusammengefaßt.

Im Zuge der Begehungen wurden aufgrund oberflächlicher Fundkonzentrationen eine in der äußersten Nordwestecke des Plangebietes gelegene potenzielle römische Siedlungsstelle sowie ein unweit südöstlich auf rund 300 m Länge sich über die westliche Hangschulter einer das Untersuchungsgebiet von Südwest nach Nordost querenden Rinne hinziehendes (neolithisch)-metallzeitliches Siedlungsareal lokalisiert.

Ziel der zuvor beschriebenen Untersuchungen war es einerseits, die römischen bzw. urgeschichtlichen Siedlungsareale durch Sondageschnitte in ihrer Ausdehnung genauer einzugrenzen und andererseits die Qualität der Befunderhaltung in beiden Bereichen zu klären. Für die römische Besiedlung konnten in der Nordwestecke auf einer Fläche von 90 x 40 m recht gut erhaltene Befunde in Form von Gräben, Gruben und Pfostengruben festgestellt werden. Die Befunderhaltung reicht hier bis zu 50 cm unter Planumniveau. Der Befundlage nach standen hier wahrscheinlich einige Pfostenbauten, die möglicherweise von den erfassten Gräben umfriedet waren.

Das metallzeitliche Siedlungsareal, das nach den vorliegenden Informationen keine zeitliche Einheit darstellt, sondern sich wahrscheinlich in eine Siedlung der Stufe Hallstatt D/Frühlatène bzw. der mittleren Eisenzeit und in eine weitere der Stufe Latène C/D bzw. der späten Eisenzeit gliedert, konnte nach Norden, Osten und Südosten genau eingegrenzt werden. Es zeichnet sich klar ab, dass die östlich anschließende Rinne der limitierende Faktor der Ostausdehnung der Siedlungen gewesen sein muss. Nach Westen hin war eine Eingrenzung des eisenzeitlichen Siedlungsareals durch die Sondagen nicht möglich, doch stellt hier die NNO-SSW verlaufende B 57 an sich eine künstliche Grenze dar. Auf Grund der Sondageschnitte und der künstlichen Begrenzung im Westen kann das in verschiedenen Phasen der Eisenzeit bewohnte Areal innerhalb des Prospektionsgebietes auf eine Fläche von ca. 300 x 100 m eingegrenzt werden. Innerhalb dieser Fläche mag es kleine Freiflächen ohne Besiedlung gegeben haben, so dass befundfreie Bereiche nicht völlig auszuschließen sind.

Die Befunderhaltung erwies sich als relativ gut. Nur an einigen Stellen unmittelbar an der Rinne war diese erosionsbedingt etwas schlechter. Alles deutet darauf hin, dass die Erhaltung von Osten nach Westen besser wird.

Weitere, aufgrund geringerer Funddichte jedoch sehr viel vagere Hinweise auf eisenzeitliche Siedlungsaktivitäten liegen auch östlich der besagten Rinne vor.

Hier konnte jedoch nur eine einzige wirkliche Fundkonzentration festgestellt werden, die durch zwei Sondageschnitte näher untersucht wurde. In keinem der beiden Schnitte kamen allerdings Befunde zu Tage, so dass man davon ausgehen muss, dass hier einstmals vorhandene archäologisch relevante Strukturen durch den Ackerbau vollständig zerstört worden sind.

14.2 Auswirkungen der Untersuchungen auf die Planung

Durch die geoarchäologische Untersuchung wurden im westlichen Teil der überplanten Fläche Hinweise auf eine mitteleisenzeitliche, eine späteisenzeitliche sowie eine römische Siedlungsstelle als ortsfeste Bodendenkmäler ermittelt. In den Sondagen zeigten sich gut erhaltene Befunde. Die vorgenommene räumliche Abgrenzung im nordwestlichen Eckbereich des Plangebietes an der B 57 (Kernbereich) mit einem Umfang von ca. 1,5 ha orientiert sich an den Fundkonzentrationen sowie an den in den Sondagen nachgewiesenen Befunden. Dabei bleiben jedoch Fragen zur Ausdehnung des eisenzeitlichen Fundplatzes nach Süden hin offen. Die Eintragung der Bodendenkmäler gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NRW ist vorgesehen.

Gemäß der vorliegenden Planungskonzeption ist im westlichen Bereich des Plangebietes (archäologischer Konfliktbereich) der Bau von Gewächshäusern vorgesehen. Bei deren Realisierung kommt es zu Erdeingriffen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung und damit Zerstörung der Bodendenkmäler führen werden.

Unter der Zielvorgabe des § 11 DSchG NRW in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauGB bestehen aus der Sicht der zuständigen Fachbehörde (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn) gegen die im Planungskonzept ausgewiesenen Festsetzungen dann keine Bedenken, wenn die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung der Bodendenkmäler gewährleistet wird. Ziel dieser Maßnahme ist es, die Bodendenkmäler als »Ersatz« für eine Zerstörung zumindest als Sekundärquelle (Dokumentation, Funde) zu erhalten. Dies hat im Vorfeld der Planungsrealisierung zu erfolgen.

Archäologische Untersuchungen sind in dem o.a. Kernbereich mit einer Erweiterung in südlicher und (davon ausgehend auch in östlicher) Richtung erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt zunächst durch Sondagen, die entsprechend der Befundsituation in eine Grabung übergehen sollen.

Ein entsprechender Hinweis, dass die Bodendenkmäler, die durch die Realisierung der Bauvorhaben betroffen werden, wissenschaftlich zu untersuchen, zu ergraben und zu bergen sowie zu dokumentieren sind, wurde in der Planurkunde aufgeführt. Umfang und Ausmaß der archäologischen Untersuchungen regelt die Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW.

Darüber hinaus gilt grundsätzlich der Hinweis, dass, obwohl das restliche Plangebiet ebenfalls systematisch nach Bodendenkmälern untersucht wurde, nicht auszuschließen ist, dass bei Bodeneingriffen weitere Bodendenkmäler entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Erkelenz

als Untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

15. Grundwassersituation / Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der wasserrechtlich festgesetzten Wasserschutzzone III A und stellenweise auch innerhalb der Wasserschutzzone II. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath vom 01. September 1989 ist entsprechend zu beachten. Der Grenzverlauf zwischen der Wasserschutzzone II und III A im Bereich des Plangebietes ist in der Planurkunde als Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zeichnerisch dargestellt.

Die Planung folgt der Vorgabe der Wasserschutzgebietsverordnung, indem eine Überbaubarkeit im Bereich der Wasserschutzzone II durch Gebäude, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen und die betroffenen Bereiche fast vollständig als Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden.

Bei Bauvorhaben im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt automatisch eine Prüfung auf Einhaltung der Vorgaben der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung. Gemäß § 67 BauO NRW gilt eine Genehmigungsfreiheit lediglich bei Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen. Es kann erfahrungsgemäß und in Hinblick auf die bestehende Borschemicher Nutzungsstruktur mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass es sich bei Gebäuden dieser Typologie nicht um Betriebe und Anlagen handeln wird, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umgegangen wird.

Für die Neuanlage eines Friedhofes wird auf das erforderliche Befreiungsverfahren nach § 10 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung bzw. das Genehmigungsverfahren nach § 2 Bestattungsgesetz NRW hingewiesen.

Eine Befreiung bzw. Genehmigung wird derzeit von den beteiligten Behörden geprüft, eine abschließende Stellungnahme seitens der Behörden steht noch aus. Ein Befreiungsantrag Neuanlage Friedhof mit den im Erörterungsgespräch vom 08.03.2005 festgelegten Auflagen, wird dem Träger zur Prüfung vorgelegt, so dass eine Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung erteilt werden kann.

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

16. Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone)

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Wegberger Sprung mit Vorstaffel-Sprüngen). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen

des Braunkohlenbergbaues sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Das Bergamt Düren wurde an der Planung beteiligt und verweist auf die durch den Braunkohlenbergbau verursachte Grundwasserbeeinflussung. Der Bergbautreibende, die RWE Power AG, der ein Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen unterhält, wurde ebenfalls an der Planung beteiligt. Aufgrund der in der Vergangenheit durch den Bergbautreibenden in Erkelenz durchgeführten Präzisionshöhenmessungen ist für das Plangebiet keine Bewegungsaktivität zu verzeichnen und somit eine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohletagebau nicht erkennbar.

17. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind weder Altlastenfunde noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

18. Kampfmittelfunde

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet und wurde im Auftrag der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Rheinland, Außenstelle Aachen, auf Kampfmittel untersucht. Es wurden Kampfmittelräumarbeiten durchgeführt. Insoweit ist das Plangebiet als frei von Kampfmitteln anzusehen.

Eine Gewähr dafür, dass sich auf den geräumten Flächen keine Kampfmittel mehr befinden, kann gleichwohl nicht übernommen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

19. Bodenordnende Maßnahmen / Enteignung

Auf der Grundlage des Braunkohlenplanes erfolgt derzeit der Erwerb der für die Umsiedlung erforderlichen Flächen durch den Bergbautreibenden RWE Power AG. Falls es zu keiner gütlichen Einigung mit den Grundstücksbesitzern kommt, wird im äußersten Falle ein Enteignungsverfahren gemäß Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz (EEG NRW) durchgeführt. Ob eine Bodenordnung erforderlich wird, hängt vom Ergebnis des Grundstückserwerbes durch den Bergbautreibenden ab.

20. Kosten

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Erkelenz und dem Bergbautreibenden

RWE Power AG sichergestellt (so genanntes Inden-Modell, Kostenteilung zwischen RWE Power, Land und Gemeinde im Verhältnis 55 % : 36 % : 9 %).

Die Gesamtkosten für die Realisierung des Bebauungsplanes betragen ca. 18 Mio. EUR.

21. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 33,60 ha. Diese Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa-Werte):

Gesamtfläche Plangebiet	33,60 ha	= 100,0 %
davon:		
Baugebiete	16,81 ha	= 50,0 %
<i>Allgemeine Wohngebiete (WA)</i>	7,83 ha	
<i>Dorfgebiete (MD)</i>	3,21 ha	
<i>Mischgebiete (MI)</i>	2,78 ha	
<i>Sondergebiete (SO)</i>	2,99 ha	
Flächen für den Gemeinbedarf	0,69 ha	= 2,1 %
<i>städtisch</i>	0,40 ha	
<i>kirchlich</i>	0,29 ha	
Verkehrsflächen (Umsiedlungsfläche)	4,24 ha	= 12,6 %
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	3,61 ha	
<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	0,14 ha	
<i>Wirtschaftswege</i>	0,27 ha	
<i>Fuß- und Radwege</i>	0,22 ha	
Verkehrsflächen (Anbindung Straßennetz)	0,95 ha	= 2,8 %
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	0,81 ha	
<i>Wirtschaftsweg</i>	0,14 ha	
Öffentliche Grünflächen	6,56 ha	= 19,5 %
<i>Parkanlage</i>	1,20 ha	
<i>Ballspielfläche</i>	1,73 ha	
<i>Lärmschutzwall</i>	1,72 ha	
<i>Friedhof</i>	0,50 ha	
<i>Ortsrandeingrünung</i>	1,41 ha	
Private Grünflächen	4,19 ha	= 12,5 %
<i>Haus- und Nutzgärten</i>	3,46 ha	
<i>Kirchenpark</i>	0,73 ha	
Flächen für die Landwirtschaft	0,15 ha	= 0,5 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha	= 0,0 %

22. Anlagen

Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigelegt:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner, Willich, vom September 2005
- Schalltechnische Untersuchung zum Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord „Umsiedlung Borschemich“, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, vom 12. Oktober 2004 (Bericht Nr. 0402019/10)
- Geotechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung für den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord, Dr. Neumann & Busch Consulting, Aachen, vom 28. April 2004, berichtigt 10. Mai 2005
- Gutachten über die Eignung der Böden für Erdbestattungen für eine geplante Neuanlage eines Friedhofs in Erkelenz, Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen –Landesbetrieb–, Krefeld, vom 24. Juli 2003 (Gesch.-Z. 34.50/1899/2003)
- Abschlussbericht der Prospektion (Grunderfassung) PR 2003/922-924, 926, 951-957, PR 2004/901-902, Artemus GmbH –Archäologische Dienstleistungen–, Köln, vom Februar 2004
- Abschlussbericht der Prospektion (Sondageschnitte) PR 2004/903-905, Artemus GmbH –Archäologische Dienstleistungen–, Köln, vom April 2004

Erkelenz, im September 2005