



# **STADT ERKELENZ**

## **Bebauungsplan Nr. 0300.3 „An der Burg“ Erkelenz-Gerderath**

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

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

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

#### **Rechtsbasis:**

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

# **Bebauungsplan Nr. 0300.3** **„An der Burg“** **Erkelenz-Gerderath**

## **Begründung**

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

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Erkelenz:

**BfU Aachen GmbH**  
Wieland Sproten

Viktoriaallee 46  
52066 Aachen  
Tel.: 0241 – 900 337 0  
Fax: 0241 – 900 337 18

E-Mail: [info@bfu-aachen.de](mailto:info@bfu-aachen.de)

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                               | <b>Seite</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>                                    | <b>4</b>     |
| <b>2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich</b> | <b>4</b>     |
| <b>3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>                       | <b>5</b>     |
| <b>4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</b>                        | <b>5</b>     |
| <b>5. Verkehrserschließung</b>                                          | <b>10</b>    |
| <b>6. Ver- und Entsorgung</b>                                           | <b>11</b>    |
| <b>7. Umweltbelange</b>                                                 | <b>12</b>    |
| <b>8. Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>                               | <b>14</b>    |
| <b>9. Kennzeichnung von Flächen</b>                                     | <b>14</b>    |
| <b>10. Nachrichtliche Übernahmen</b>                                    | <b>14</b>    |
| <b>11. Hinweise</b>                                                     | <b>15</b>    |
| <b>12. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung</b>       | <b>15</b>    |
| <b>13. Städtebauliche Daten</b>                                         | <b>16</b>    |
| <b>14. Kosten</b>                                                       | <b>16</b>    |
| <b>15. Anlagen</b>                                                      | <b>16</b>    |

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Erkelenz-Gerderath, südlich der Straße Eremitenweg, östlich der K28. Die überörtliche Straße K28 und die Gemeindestraße Eremitenweg bilden die westliche und nördliche Plangebietsgrenze. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 262, 263, 125 und 127 der Flur 9, Gemarkung Gerderath. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt 3,9 ha.

## **2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

### **2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der derzeit gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist für das Plangebiet Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) in einer nördlichen Teilfläche aus. Die Flächen außerhalb der ASB-Darstellung werden als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt.

### **2.2 Landschaftsplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 09.08.2003 rechtskräftigen Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes ist für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2, Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen angegeben. Festsetzungen werden für das Plangebiet im Landschaftsplan lediglich am westlichen Plangebietsrand getroffen. Unter Punkt 5.1-17 „Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen“ ist die textliche Festsetzung „Gehölzstreifen (Gehölzliste V)“ Ostseite der K28 südlich Gerderath, aufgeführt.

### **2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen**

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche in einer Tiefe von ca. 40m parallel der Straße Eremitenweg (rd. 0,8 ha) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan erfordert daher die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Die Erklärung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 LPlG erfolgte mit Verfügung vom 04.06.2009 der Bezirksregierung Köln.

Das Plangebiet liegt außerhalb der nördlich der L19 mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 01.09.1985 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB.

### **2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen**

Für den Planbereich am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Gerderath zwischen der K28 und der L19 wurden Rahmenplanentwürfe zur Vorbereitung eines Bauleitplanverfahrens erarbeitet, die für zukünftige Siedlungsentwicklungen herangezogen werden können. Weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

### **2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen**

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, nordwestlich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ackerbau) innerhalb des Plangebietes. Nördlich grenzen die Gemeindestraßen Eremitenweg sowie Auf der

Kuff mit Wohnbebauung an das Plangebiet. Der Bereich zwischen Gerderather Burgstraße/Lauerstraße/Eremitenweg liegt innerhalb 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Bezirk Gerderath mit einem festgesetzten Dorfgebiet. Westlich des Plangebietes liegt die mäßig befahrene K28, südlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 40m ein Wirtschaftsweg. In einer Entfernung von ca. 120 bis 300m verläuft nordöstlich die L19. Über die Straße Eremitenweg und die K28 ist das Plangebiet an das regionale Verkehrsnetz und die Ortslage Gerderath angeschlossen. Eine fußläufige Verbindung an die bestehende Ortslage nördliche des Eremitenweges besteht darüber hinaus über die Straße Auf der Kuff.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung und gezielten Entwicklung des Ortsteiles Gerderath, des nach Erkelenz-Mitte zweitgrößten Allgemeinen Siedlungsbereiches, beabsichtigt. Hierzu ist im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festzusetzen.

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Gerderath ist bis auf eine geringe Anzahl von Grundstücken in Baulücken und im Baugebiet Meister Gerhards Busch / Spechterwald sowie dem Baugrundstücksangebot an der Vossemer Straße, erschöpft. Die Stadt Erkelenz beabsichtigt daher zur mittel- bis langfristigen Wohnraumversorgung eine Erweiterung des Siedlungsbereiches zwischen Gerderather Burgstraße / K28/ Eremitenweg / Lauerstraße in südlicher Richtung.

Zur Sicherung der Wohnraumversorgung in unmittelbarer Nähe und Zuordnung zum Ortskern Gerderath soll eine südöstliche Erweiterung erfolgen und der Ortsteil gemäß seiner Funktion im Leitbild der Stadtentwicklung gezielt weiter entwickelt werden.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr: 0300.3 „An der Burg“, ist es daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen. Zur Entwicklung und Erschließung des Wohngebietes ist beabsichtigt einen städtebaulichen Vertrag mit der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz abzuschließen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0300.3 „An der Burg“ wird der bestehende landwirtschaftliche Ackerbaubetrieb südlich des Eremitenweges planungsrechtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

#### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Die Lage der Haupteerschließung des Plangebietes ist mit den Anschlusspunkten an die bestehende Gemeindestraße Eremitenweg und K28 vorgegeben. Hiermit wird gleichzeitig die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und die Ortslage hergestellt.

Die Lage des Anschlusspunktes und der Haupteerschließung ermöglicht auch die Anbindung zukünftiger Wohngebietsentwicklungen östlich des geplanten Wohngebietes „An der Burg“.

Eingebettet in die spezifischen Gegebenheiten des Standortes am südlichen Rand der Ortslage Gerderath sieht die städtebauliche Konzeption für das neue ca. 3 ha umfassende Wohngebiet sowohl klassisch linear geführte Zeilenstrukturen als auch dörflich geprägte Orientierungselemente vor.

In östlicher Randlage des Wohngebietes ist eine betonte Verknüpfung des Wohngebietes mit der freien Landschaft vorgesehen, an die zukünftige östliche Siedlungserweiterungen anschließen können. Am südlichen und westlichen Gebietsrand sind ebenfalls zur freien Feldflur Grün- und Ausgleichsflächen angeordnet.

Eigenständige städtebauliche Züge erhält das neue Wohngebiet durch die geometrisch orientierte Grundform und die hieran anknüpfenden kleinteiligen zwei „Anger“-Quartiere.

Eine abschnittsweise Realisierung des Wohngebietes in zwei Baustufen wird durch die Erschließungskonzeption ermöglicht.

Die „Anger“-Quartiere bilden überschaubare Nachbarschaften, die sich jeweils um eine kleine, öffentliche begrünte Fläche mit großkronigen Bäumen gruppieren. Die öffentlichen Flächen bilden den Mittelpunkt der Quartiere und sind multifunktional nutzbar. Jede Nachbarschaft hat über Fußwegebeziehungen einen direkten Zugang zur offenen Landschaft sowie die Grünbereiche, gleichzeitig verbindet ein Fußweg die zwei Quartiere untereinander.

Die Straßen und Wohnwege können entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion unterschiedlich gestaltet werden, Trennverkehrssystem in der Haupteerschließung, Mischverkehrssystem in Stichwegen bzw. Angerbereichen.

Die geometrische Grundform der städtebaulichen Konzeption ermöglicht eine Aufteilung in überwiegend rechtwinklig zugeschnittene Baugrundstücke mit variablen Grundstücksbreiten. Die Aufteilung in Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung ist variabel.

Der Übergang des Siedlungsrandes zur freien Landschaft wird mit Grünzügen unterschiedlicher Breite hergestellt, die gleichzeitig als Ausgleichsflächen dienen.

Der entlang der K28 notwendige Lärmschutz definiert den westlichen Siedlungsrand mit einem zum Wohngebiet frei ausgeformten Erdwall als Bestandteil des um das neue Wohngebiet geführten Grünzuges. Das geplante Wohngebiet mit seinen schutzbedürftigen Nutzungen wird damit an der K28 durch einen 2,5m hohen Lärmschutzwall abgeschirmt.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine offene max. 1 bis 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf ca. 40 bis 50 Baugrundstücken vor. Die Aufteilung in Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung ist im Bereich des geplanten WA2 variabel.

Nördlich des geplanten Wohngebietes, südlich eines planungsrechtlich bestehenden Dorfgebietes Gerderather Burgstraße/Lauerstraße/Ermitenweg, ist der bestehende landwirtschaftliche Betrieb am Ermitenweg planungsrechtlich in den Bebauungsplan 0300.3 „An der Burg“ aufgenommen. In dem festgesetzten Dorfgebiet wird der bestehende Ackerbaubetrieb unter Berücksichtigung des südlich angrenzend geplanten Wohngebiet in seiner Nutzung und Entwicklung gesichert.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung und stellt eine Erweiterung des Wohnbereiches zwischen Gerderather Burgstraße K28 / Lauerstraße / Ermitenweg in südlicher Richtung dar. Das Plangebiet dient damit vorwiegend dem Wohnen, eine dem Wohnen dienende Infrastruktur soll realisierbar sein. Die Baugebiete des Plangebietes werden demzufolge als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Weitergehende Wohneinrichtungen und Ergänzungsfunktionen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ebenfalls zulässig. Die gemäß § 4 Abs.

3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Solche Einrichtungen würden nicht der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes, mit aufgelockerter Bebauung und kleinteiliger Struktur des Wohneigentums im Plangebiet entsprechen. Das Wohnen zusätzlich belastende Verkehrsaufkommen und Immissionen werden darüber hinaus vermieden.

Der im Plangebiet bestehende landwirtschaftliche Betrieb wird mit der Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) nach § 5 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Entsprechend seiner ackerbaulichen Betriebsnutzung sowie der immissionschutzrechtlichen erforderlichen Schutzabstände zum geplanten Wohngebiet sowie der bestehenden Wohnbebauung in dem nördlichen Dorfgebiet im Bereich Auf der Kuff, erfolgt die differenzierte Festsetzung des Dorfgebietes. Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5, Nr. 7, Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Tankstellen, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In dem Dorfgebiet sind Betriebe mit Tierhaltung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Tierhaltung ist nur zur Selbstversorgung und zu Freizeit Zwecken zulässig. Die Festsetzung des Dorfgebietes, mit der Differenzierung nach § 1 Abs. 5 BauNVO und mit der Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO, berücksichtigt die Schutzansprüche des geplanten Allgemeinen Wohngebietes und bietet gleichzeitig hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten im Dorfgebiet auch für den bestehenden Ackerbaubetrieb.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO, der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO sowie der Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO in den WA Baugebieten und dem MD Baugebiet bestimmt. Die Festsetzungen beruhen auf dem städtebaulichen Ziel einer gestaffelten Intensität der Grundstücksnutzung und Bebauung. In den Baugebieten WA2 soll in Wohngebietsmittellage eine geringfügig höhere Bebauungsdichte und Intensität, in den Baugebieten WA1 der Randlagen eine reduzierte Dichte erzielt werden. Dementsprechend werden die Baugebiete durch qualitativ unterschiedliche Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe gegliedert. In dem MD2 Baugebiet orientieren sich die Festsetzungen an dem Bebauungsbestand unter Berücksichtigung einer ausreichenden baulichen Entwicklungsmöglichkeit, in dem MD1 Baugebiet soll mit den Festsetzungen eine dem WA2 vergleichbar höhere Bebauungsdichte am Eremitenweg erzielt werden.

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet in den WA Baugebieten gemäß der differenzierten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich beabsichtigten Gebäudetypologie mit geringeren Sockelhöhen.

#### 4.4 Wohneinheiten

Die städtebauliche Konzeption sieht eine offene Bauweise und eine aufgelockerte Bebauung in den Baugebieten WA1 und WA2 vor. Innerhalb dieser Baugebiete würde die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten dem planerischen Ordnungskonzept einer aufgelockerten kleinteiligen Wohnsituation mit den entsprechend dimensionierten Verkehrsflächen widersprechen. Aus diesem Grunde und um städtebaulichen Missständen, z. B. Beeinträchtigungen durch fließenden und ruhenden Verkehr, innerhalb dieser Baugebiete vorzubeugen, wird die Nutzung der Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt.

#### 4.5 Bauweise, überbaubare, Grundstücksflächen

Für die Baugebiete wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten Bebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit WA1 und WA2 bezeichneten Baugebieten mit 14 m geben der Realisierung von Wohngebäuden in Form von überwiegend Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser ausreichend Raum. Eine ausreichende Flexibilität bei der Lage und Gestaltung der Bebauung ist damit gegeben. Mit der Festsetzung der geometrischen Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Orientierung der Baukörper zum öffentlichen Straßenraum hin erreicht. Das Überschreiten der vorderen und hinteren Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite der hälftigen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers zulässig. Diese Festsetzung bietet eine zusätzliche Flexibilität in der Baukörpergestaltung und gewährleistet auch zukünftige Erweiterungen von Wohngebäuden mit Wintergärten, Glasvorbauten oder Loggien. Die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen in dem Dorfgebiet MD2 berücksichtigen den Bebauungsbestand und ausreichende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, in dem MD1 die angestrebte Straßenrandbebauung am Eremitenweg.

#### 4.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Der öffentliche Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebietes wird im öffentlichen Verkehrsraum gedeckt. Die privaten Stellplätze, deren städtebauliche Anforderlichkeit sich aus dem Stellplatzbedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten ableitet, sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb den dafür textlich festgesetzten Flächen unzulässig. Die Freihaltung der privaten unbebauten Wohngärten als Ruhebereiche sowie der Vorgartenbereiche als gestalterisch bedeutsame Übergangszonen zum öffentlichen Raum von Garagen, Carports und Stellplätze wird hierdurch gewährleistet.

Untergeordnete, der Nutzung der Baugrundstücke dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten zulässig. Der gfs. notwendige Flächenbedarf für die der Versorgung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB ist i. R. der Aufstellung des Bebauungsplanes zu ermitteln und festzusetzen.

#### 4.7 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der äußeren und inneren Erschließung der baulichen Nutzungen des Plangebietes sind die erforderlichen Erschließungsflächen entsprechend den Anforderungen der einschlägigen straßenbautechnischen Regel-



werke als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dementsprechend sind die der Haupteerschließung und Anbindung des Plangebietes an die Straße Eremitenweg / K28 dienenden Anlagen sowie die der inneren Erschließung des Plangebietes dienenden Anlagen als öffentliche Flächen für den Straßenverkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Haupteerschließung mit einer Breite von 9,25 m ermöglicht ausreichende Anlagenbreiten im Trennprinzip für den Fahrverkehr, soweit zukünftig erforderlich einschließlich des ÖPNV und für den ruhenden Verkehr sowie für den Fußgängerverkehr und die Straßenraumbegrünung mit Baumpflanzungen. Die hiervon östlich abgehende Haupteerschließung mit einer festgesetzten Breite von 9,25 m dient der Verbindung mit zukünftigen östlichen Wohngebietsentwicklungen und deren Erschließung. Für die untergeordneten Erschließungen der Wohnquartiere sind öffentliche Verkehrsflächen in einer Breite von 6,50 m und 4,00 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Entsprechend dem Ziel der Schaffung attraktiver ruhiger Wohnquartiere dienen diese Verkehrsflächen neben dem fließenden Verkehr gleichrangig der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel.

Ausgehend von den „Anger“-Quartieren sind zur Verbindung mit den Grün- und Ausgleichsflächen Erschließungswege als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

#### 4.8 Grünflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Erholungsfunktion und bilden den Mittelpunkt der Quartiere und sind multifunktional nutzbar für die Anwohner. Die Versorgung der Anwohner mit Spiel- und Sportmöglichkeiten erfolgt durch die bestehenden Anlagen in der nördlich angrenzenden Ortslage Gerderath

#### 4.9 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem ökologischen Ausgleich und bilden gleichzeitig die landschaftliche Einbindung des Siedlungsgebietes an den Freiraum im Außenbereich. Diese Flächen können für Erschließungszwecke auch Fußwege mit wassergebundener Oberfläche aufnehmen, deren Lage und Umfang bleiben der nachfolgenden Fachplanung vorbehalten.

#### 4.10 Baugestalterische Festsetzungen

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen sowohl eine Gestaltungsvielfalt in dem Wohngebiet ermöglichen als auch einen Gestaltungsrahmen für ein abgestimmtes Siedlungsbild in der dörflichen Ortsrandlage sichern. Der Gestaltungsrahmen orientiert sich an orts- und regionaltypischen Gestaltungsmerkmalen. Zur Wahrung eines homogenen Gesamtbildes sollen die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien, Dachform, Dachmaterialien, Dachaufbauten, Vorgärten und Einfriedungen beitragen. Für die individuelle Gestaltung von Baukörpern und privaten Freiräumen verbleibt hierbei ein breiter Gestaltungsspielraum.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfassen

- die Beschränkung von Baustoffen für die Fassaden und für die Dacheindeckung unter Bezugnahme auf regionaltypische Materialien

- die Satteldachform, die Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile unter Berücksichtigung orts- und regionaltypischer Dachformen und der Gliederung von Gebäuden
- die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten und die Reglementierung von Maß und Ausführung von Einfriedungen für ein harmonisches offenes Straßenbild und um eine optische Beeinträchtigung des Straßenraumes und Freiraumes zu vermeiden
- den Nachweis des Standortes und die Eingrünung von Abfallbehältern und –Containern außerhalb von Gebäuden in vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen.

## **5. Verkehrserschließung**

### **5.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung und Lage der Haupteerschließung des Plangebietes ist mit dem Anschlusspunkt an die Gemeindestraße Eremitenweg im Norden und weiterführend an die K28 vorgegeben. Hiermit wird gleichzeitig die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz über die K28 und L19 hergestellt. Ausgehend von der Haupteerschließung ermöglicht die in westlicher Richtung verlaufende Haupteerschließung die verkehrliche Anbindung zukünftiger Wohngebietsentwicklungen östlich des bestehenden Wohngebietes „An der Burg“.

### **5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes**

Das untergeordnete Straßensystem erschließt die Quartiere des Wohngebietes entsprechend ihrer Funktion und verkehrlichen Belastung mit den Haupteerschließungsstraßen im Trennprinzip und den weiterführenden Straßen im Mischprinzip als verkehrsberuhigte Bereiche. Die Gliederung der Erschließungsstraßen hat entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen unterschiedliche Querschnittsdimensionierungen und Ausgestaltungen der einzelnen Erschließungsanlagen zur Folge. Die innere Aufteilung und Gestaltung sowie die Lage der Stellplätze, der Baumpflanzungen und des Verkehrsgrüns ist Bestandteil der nachfolgenden Fachplanung.

### **5.3 Fuß- und Radwege**

Mit den Querschnittsdimensionierungen der Erschließungsstraßen sind jeweils Anlagen für den Fußgängerverkehr vorgesehen, in der Haupteerschließungsstraße als getrennte Anlagen und in den untergeordneten Quartierserschließungen im Mischsystem. Eine separate Fußgängerführung ist ausgehend von den „Anger“-Quartieren zur Verbindung mit den Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Festlegung von Fußwegen entbehrlich, die „vorgeschlagene Wegeführung“ bietet eine ausreichende Flexibilität. Die Führung des Radverkehrs erfolgt innerhalb der im Trennsystem und Mischsystem geplanten Erschließungsstraßen. Die Gestaltung der Verkehrsanlagen für den Fußgänger- und Radverkehr ist Bestandteil der nachfolgenden Fachplanung.

### **5.4 Ruhender Verkehr**

Private Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich gemäß dem Bedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Minimierung des Versiegelungsgrades der privaten Grundstücke sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie seitlich der Gebäude zulässig. Die entsprechend der Wohnnutzung erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der

öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht. Die Erschließungsanlagen sind hierfür ausreichend dimensioniert. In den Haupteerschließungsstraßen ist die Anlage von Stellplatzstreifen der Flächen für den Fahrverkehr vorgesehen, in den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich erfolgt die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Mischverkehrsflächen. Der Umfang und die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Stellplätze ist Gegenstand der nachfolgenden Fachplanung.

#### 5.5 ÖPNV

Das Plangebiet „An der Burg“ ist derzeit durch den Buslinienverkehr auf der Lauerstraße L19 sowie Genenderstraße/Gerderather Burgstraße K28 und den dortigen Haltestellen an das Busliniennetz des ÖPNV sowie hiermit an den Bahnhof Erkelenz angeschlossen.

### 6. Ver- und Entsorgung

#### 6.1 Strom, Gas, Wasser

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sowie Anschlüsse an das Strom-, Gas- und Wassernetz werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durch die örtlichen Versorgungsträger erbracht und gesichert. Der gfs. erforderliche Flächenbedarf für die der Versorgung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauBG ist i. R. der Aufstellung des Bebauungsplanes zu ermitteln und gfs. festzusetzen.

#### 6.2 Telekommunikation

Die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation erfolgt durch Netzanbieter im Rahmen der Erschließung des Plangebietes.

#### 6.3 Abfallentsorgung

Die Dimensionierung der geplanten Erschließungsstraßen einschließlich der Wendeanlagen für Fahrzeuge der Abfallentsorgung berücksichtigt die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung.

#### 6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation Eremitenweg. Aus dem Entwässerungskonzept der Stadt Erkelenz ergibt sich die Notwendigkeit, dass bei gleichzeitigem Fortfall von Teilflächen der Wohnbauflächen Nr. 0300.2 im Flächennutzungsplan am nordöstlichen Ortsrand, der Anschluss des Plangebietes ohne hydraulisch bedingte Folgemaßnahmen möglich ist. Zwingend erforderlich ist jedoch eine bauliche Sanierung des Sammlers im Floßbachtal. Diese ohnehin erforderliche Sanierung war bislang nicht dringend, da der Sammler DN 900 seit dem Bau des östlichen Hauptsammlers nur noch ein sehr kleines Einzugsgebiet hat und nicht mehr eingestaut wurde. Die mit dem Plangebiet zu erwartenden Einstauereignisse würden zu Abwasseraustritten führen und die Standfestigkeit der Leitung beeinträchtigen. Mit Beginn der Erschließung des Plangebietes muss auch mit der Sanierungsplanung begonnen werden. Kostenträger dieser Sanierung ist der Abwasserbetrieb der Stadt Erkelenz.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über das Mischsystem abgeleitet.

Der Baugrund wurde durch das Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik, Umweltgeotechnik, Dipl.-Geol. Eckardt, untersucht (Gutachten 2434-1 vom 14.11.2008). Für die Versickerung von Niederschlagswasser sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, die Mächtigkeit des Sickerraums grundsätzlich mindestens 1,0m betragen. Für Versickerungsanlagen kommen Lockergesteine in Frage, deren Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) zwischen  $1 \times 10^{-3} \text{m/s}$  und  $1 \times 10^{-6} \text{m/s}$  liegt, als

Grenz-Durchlässigkeitsbeiwert für die Wasseraufnahme ist von  $k_f \geq 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$  auszugehen, damit eine ausreichende Sickerfähigkeit erzielt wird. Bei geringerer Durchlässigkeit kann keine Versickerung i. S. § 51a LWG gefordert werden. Dieser Wert wurde in vier von neun Versuchen in den Bohrungen nicht erreicht, der Mittelwert aus den neun entspricht gerade dem vorgenannten Grenzwert, der Grundwert entspricht etwa dem halben Grenzwert. Die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser sind damit für das Plangebiet nicht gegeben.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Immissionsschutz**

Die geplante Nutzung im Plangebiet verursacht für das bestehende Umfeld keine Emissionen die einer weitergehenden Betrachtung im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes bedürfen.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet, ausgehend von der Verkehrsstraßen K28 und L19, wurde durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik, St. Augustin, eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet. Nach den Ergebnissen des Gutachtens, Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 0802029/01 vom 16.02.2009 sowie Stellungnahme vom 21.04.2011 und 08.03.2012, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ aufgrund des Abstandes der Baugebiete von der L19 und des geplanten Lärmschutzwalles parallel der K28 eingehalten. Lediglich am westlichen Plangebietsrand werden in den Allgemeinen Wohngebieten der Randbebauung zur K 28 im Bereich der Obergeschosse an den straßenzugewandten Seiten die Werte leicht überschritten. Die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gehen nicht über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinaus. Eine Festsetzung von passiven Schallminderungsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Für die erste Bebauungszeile an der K 28 wird hinsichtlich des Lüftungsproblems bei Beurteilungspegeln ab 45 dB(A) zur Nachtzeit, der Einbau entsprechend ausgelegten Lüftungsanlagen an Schlafräumen für die straßenzugewandten Gebäudeseiten empfohlen. Der aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes erforderliche Lärmschutzwall ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt. Die festgesetzte Höhe des Lärmschutzwalles im Bereich der K28 beträgt  $H=2,50\text{m}$  über Straßenniveau.

In den westlichen Randbereichen des Dorfgebietes MD2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ebenfalls entlang der K28 überschritten. Die Fortführung eines Lärmschutzwalles ist aufgrund der bestehenden Bebauung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht möglich. Dies erfordert die Festsetzung des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Schallschutz in Gebäuden schutzbedürftiger Nutzungen. Der entsprechende Nachweis ist für Neubauten im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Eine relevante Veränderung der Verkehrsräuschesituation auf öffentlichen Straßen durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes i. S. der 16. BImSchV ist nicht gegeben. Auch der Neubau der Erschließungsstraßen einschließlich der Anbindung an den Eremitenweg ist angesichts der zu erwartenden Verkehrsmengen nach der 16. BImSchV als nicht relevant einzustufen.

Die Betriebsräuschesituation innerhalb des Plangebietes wurde ebenfalls untersucht, da das geplante Allgemeine Wohngebiet im Einwirkungsbereich ei-

nes an der Straße Eremitenweg gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes liegt. Der landwirtschaftliche Betrieb, Gerderather Burgstraße 1, betreibt Ackerbau, eine Nutztviehhaltung erfolgt nicht. Der Betrieb hat einen für die Bewirtschaftungsform üblichen Maschinenpark, Einlagerungen von Ernteprodukten, die eine geräuschrelevante Behandlung mit Lüftungs- oder Kühleinrichtungen erfordern, erfolgen nicht. Aufgrund der betrieblichen Nutzung werden an den maßgeblichen Immissionsorten des Plangebietes die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Soweit nachts lärmrelevante Aktivitäten stattfinden, fallen diese unter die Privilegierung nach § 9 LImSchG. Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen im Plangebiet, ausgehend von landwirtschaftlichen Betriebsstellen nördlich des Plangebietes, an der Lauerstraße (Ferkelerzeugung) und östlich des Plangebietes, an der L19 (Ferkelaufzucht, Schweinemast) wurde durch das Sachverständigenbüro für Schall und Geruch Dipl. Ing. M. Langguth, ein Geruchsgutachten Nr. 00002018 v. 17.09.2010, erstellt. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet durch unzumutbare Gerüche verursacht durch die landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu erwarten.

## 7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, Natur und Landschaft im Bauleitplan unter Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt, in dem die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in dem Umweltbericht dargelegt sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil 2). Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum einen durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und zum anderen über das Öko-Konto der Stadt Erkelenz ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt auf Bereichen außerhalb der Eingriffsgrundstücke auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, hierzu sind Festsetzungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB getroffen worden.

Die Belange des Artenschutzes wurden gemäß der artenschutzrechtlichen Vorschriften der Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen eines eigenständigen Prüfverfahrens beachtet. Die Artenschutzprüfung (ASP) erfolgte in zwei Stufen: Stufe I, Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) mit überschlägiger Prognose artenschutzrechtlicher Konflikte, Stufe II mit vertiefender Prüfung der Verbotstatbestände. Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung, Artenschutzgutachten Haese Büro für Umweltplanung, Bebauungsplan 0300.3 An der Burg, Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe I-II), September 2011, kann von den nach den Fachinformationen des zuständigen Landesamtes LANUV insgesamt 21 planungsrelevanten geschützten Arten (Säugetiere, Amphibien, Vögel), eine Betroffenheit für das Vorkommen von Kiebitzen nicht ausgeschlossen werden. Zur Lösung des artenschutzrechtlichen Konfliktes wurden mit der Unteren Landschaftsschutzbehörde artenspezifische Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) abgestimmt, die auch den geringeren

Kompensationsbedarf für Rebhühner und Feldlerchen berücksichtigen. Die Kompensationsmaßnahmen werden mit der Anlage neuer Lebensstätten auf aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herausgenommen Flächen, Gemarkung Gerderath, Flur 8, Flurstück 195, Flur 14, Flurstück 140 (tw.) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen realisiert. Die Flächen sind in das Kompensationsflächenkataster der Unteren Landschaftsbehörde eingetragen. Artenschutzrechtliche Vorschriften stehen dem Planvorhaben demzufolge nicht entgegen.

#### 7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Nord-östlich der L19 verläuft die Grenze der mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB. Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau sind nicht auszuschließen.

#### 7.4 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutzverordnung und Landesbodenschutzgesetz sind zu beachten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Die Böden sind vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen, bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten. Die Inanspruchnahme von Boden wird durch Festsetzungen gemäß §§ 17 und 19 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO auf ein unvermeidbares Maß reduziert.

#### 7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Für das Plangebiet sind weder Altlastenfunde noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die ehemalige Abgrabung westlich der K 28 und westlich des Plangebietes wird bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg als Altlast-Verdachtsfläche Erkelenz Nr. 19 „Altgrabung Gerderath Halfenacker“ geführt. Für diese Fläche wurde bereits im Jahre 1988 ein Gutachten erstellt, Gefährdungen durch Ausgasungen wurden nicht festgestellt. Eine in 2012 durchgeführte weitere Untersuchung der Altlast-Verdachtsfläche im Bereich der Flächen Richtung des Plangebietes bestätigte dieses Ergebnis, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### 7.6 Kampfmittelfunde

Das Plangebiet wurde auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hin untersucht und geräumt. Aus Sicht der zur Ermittlung der Kampfmittelfreiheit des Plangebietes zuständigen Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Rheinland, Außenstelle Aachen, kann mit Bauarbeiten begonnen werden, eine Freiheit von Kampfmitteln kann jedoch nicht garantiert werden. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## **8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im näheren und weiteren Umkreis des Plangebietes befinden sich keine geschützten Baudenkmäler. Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen durch den LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, liegen Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für das Plangebiet vor. Für das Plangebiet wurde eine Prospektion zur systematischen Untersuchung zur Ermittlung der Belange des Bodendenkmalschutzes durchgeführt (Archäologische Sachverhaltsermittlung NW 2010/1064, Schlussbericht September 2010, ARCHAEO-NET, Bonn). Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist von einer Einstufung der Bodenfunde (eisenzeitliche und römische Siedlungsbefunde) als Bodendenkmäler i. S. v. § 2 Abs. 5, 1 DSchGNW auszugehen. In der Abwägung n. § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Bodendenkmalschutzes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. An der Erhaltung und Sicherung sowie sinnvollen Nutzung der Bodendenkmäler besteht ein öffentliches Interesse (§§ 7, 8, 11 DSchGNW). Die Aufstellung des Bebauungsplanes und Entwicklung des hiermit geplanten Wohngebietes ist zur Wohnraumversorgung in der Ortslage Gerderath erforderlich. Die Ausdehnung der Bodendenkmäler umfasst einen erheblichen Anteil der geplanten Wohngebietsflächen, so dass eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung und Nutzung bei Erhalt und Sicherung der Bodendenkmäler nicht möglich ist. Alternative Wohngebietsstandorte für eine aktuelle und auch mittelfristige Wohnraumversorgung stehen in der Ortslage Gerderath nicht zur Verfügung. Dem Belang der Wohngebietsentwicklung- und Versorgung wird daher ein Vorrang vor Erhalt und Sicherung der Bodendenkmäler eingeräumt. Eine Ausgrabung, Dokumentation und Sicherung der Bodendenkmäler als Sekundärquelle ist demzufolge nach Maßgabe einer Erlaubnis n. § 13 DSchGNW durchzuführen.

In den Bebauungsplan ist in den textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **9. Kennzeichnung von Flächen**

Im Plangebiet sind Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen**

Im Plangebiet sind nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **11. Hinweise**

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu Bodendenkmälern, zu Kampfmiteln und zur Beeinflussung des Grundwassers durch den Braunkohlentagebau sowie Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, aufgenommen. Ein Hinweis zum Baugrund mit humosen Bodenschichten für Flächen südlich des Eremitenweg wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **12.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH und Co. KG.

## 12.2 Entschädigung

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

## 12.3 Erschließung

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH und Co. KG sichergestellt.

## 12.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie notwendige Anschlüsse werden im Rahmen der allgemeinen Erschließung des Plangebietes durch die zuständigen Versorgungsträger erbracht und gesichert.

## 12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Den Belangen von Natur und Landschaft wurde bei der Plankonzeption abwägend Rechnung getragen. Der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe erfolgt innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet weist derzeit Ackerflächen auf. Die Planung stellt eine Erweiterung bestehenden Siedlungsflächen zwischen Hauptverkehrsstraßen in einer weitgehend ausgeräumten Ackerfläche dar. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Ausgleichs werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und dem Ausgleich über das Öko-Konto der Stadt Erkelenz werden die durch die Planung unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen, indem auf ehemaligen Ackerflächen Lebensräume für wildlebende Pflanzen und Tiere entwickelt werden. Mit den Maßnahmen soll eine Eingrünung des Ortrandes und eine Einbindung in den Landschaftsraum erreicht werden.

Auf der Grundlage der quantitativen ökologischen Bewertung, die gemäß Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW erfolgt ist, ergibt sich nachfolgende Bilanz:

|                     |                   |       |
|---------------------|-------------------|-------|
| Bestand Baugebiet:  | 83.170 Wertpunkte | 100%  |
| Planung Baugebiet:  | 73.840 Wertpunkte | 88,8% |
| Differenz:          | 9.330 Wertpunkte  | 11,2% |
| Ausgleich Öko-Konto | 9.330 Wertpunkte  | 11,2% |

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und über das Öko-Konto der Stadt Erkelenz zu 100% ausgeglichen.



**13. Städtebauliche Daten**

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. **38.841 m<sup>2</sup>**. Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa Werte):

|                                                                                                                               |                                                                    |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| Allgemeine Wohngebiete (WA)                                                                                                   | 21.481 m <sup>2</sup>                                              | 55,3 %       |
| Dorfgebiete (MD)                                                                                                              | 5.399 m <sup>2</sup>                                               | 13,9 %       |
| Straßenverkehrsflächen<br>Verkehrsberuhigter Bereich<br>Fußweg                                                                | 4.455 m <sup>2</sup><br>2.830 m <sup>2</sup><br>282 m <sup>2</sup> | 11,5 %       |
| Öffentliche Grünflächen                                                                                                       | 1.120 m <sup>2</sup>                                               | 2,9 %        |
| Flächen für Maßnahmen<br>zum Schutz, zur Pflege und<br>zur Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft                     | 4.326 m <sup>2</sup>                                               | 11,1 %       |
| Flächen für besondere An-<br>lagen und Vorkehrungen<br>zum Schutz vor schädlichen<br>Umwelteinwirkungen (Lärm-<br>schutzwall) | 2.060 m <sup>2</sup>                                               | 5,3 %        |
| <b>Gesamtfläche Plangebiet</b>                                                                                                | <b>38.841 m<sup>2</sup></b>                                        | <b>100 %</b> |

Die städtebauliche Planung sieht gemäß der vorgeschlagenen Grundstücksteilung in den Allgemeinen Wohngebieten insgesamt ca. 41 Wohnbaugrundstücke vor.

**14. Kosten**

Die Kosten betragen für Straßenbau, Fußwegebau, Wegebau, Kanalisation, Grünflächen, Straßenbegleitgrün, Lärmschutzwall sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Kostenschätzung rd. 1,5 Mio €.

**15. Anlagen**

Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik, St. Augustin, Bericht Nr. 0802029/01 vom 16.02.2009, Stellungnahme vom 21.04.2011 und 08.03.2012

Geruchsgutachten, Dipl. Ing. M. Langguth, Ahaus-Ottenstein, Bericht Nr. 00002018 vom 17.09.2008

Baugrund, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik, Umwelttechnik, Aachen, Dipl. Geol. M. Eckardt, Gutachten 2434-1 vom 14.11.2008 und 2434-2 vom 27.08.2012

Artenschutzprüfung, Büro für Umweltplanung, Stolberg, Dipl. Biol. U. Haese, Bericht vom 08.09.2011

Archäologische Sachverhaltsermittlung, ARCHAEMONET Aeissen&Görür, Bonn, Schlussbericht NW 2010/1064 vom September 2010

Erkelenz, im Februar 2013