



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. 1200.1 „Tichelkamp“ Erkelenz-Schwanenberg

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. 1200.1 „Tichelkamp“ Erkelenz-Schwanenberg

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

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

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Erkelenz-Schwanenberg, südlich der Straße Rheinweg L46. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 599, 508, 509, 510, 512 sowie Teilflächen der Flurstücke 511 und 130 der Flur 3, Gemarkung Schwanenberg. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt 2,8 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 die Flächen des Plangebietes allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche aus.

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 nördlichen Plangebietsrand getroffen. Unter Punkt 5.1-15 „Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen“ ist die textliche Festsetzung „Allee (Linden)“ an der L46 zwischen Gerderath und Kreisgrenze bei Buchholz, aufgeführt.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für den Planbereich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Schwanenberg wurde ein städtebaulicher Vorentwurf zur Vorbereitung eines Bauleitplanverfahrens erarbeitet, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan entwickelt werden soll. Andere städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. In Nordsüdrichtung verläuft ein Wirtschaftsweg durch das Plangebiet und quert einen unbefestigten Wirtschaftsweg, der das Plangebiet im Süden begrenzt. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes grenzt die mit Wohnhäusern bebauten Ortslage Schwanenberg an das Plangebiet. Östlich und südlich befinden sich kleinteilige landwirtschaftliche Flächen, die sich bis zur bebauten Ortslage erstrecken. Westlich grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. In einem Abstand von ca. 150m befinden sich zwei wohnbaulich genutzte Anwesen (ehemals Gartenbau) im Außenbereich.

Nördlich begrenzt die überörtliche Straße L46, der Rheinweg das Plangebiet. Die Ortstafel der Ortschaft Schwanenberg befindet sich in Höhe der westlichen Plangebietsgrenze. In einer Entfernung von ca. 150 bis 200m verläuft südlich

die L202. Über die Straße Rheinweg L46 ist das Plangebiet an das regionale Verkehrsnetz und die Ortslage Schwanenberg angeschlossen. Eine fußläufige Verbindung über bestehende Wirtschaftswege von der L202 zu der bestehenden Ortslage befindet sich auch in südlicher Richtung.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung und zur Eigenentwicklung des Ortsteiles Schwanenberg beabsichtigt. Hierzu ist im aufzustellenden Bebauungsplan ein Wohngebiet festzusetzen.

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Schwanenberg ist bis auf eine geringe Anzahl von Grundstücken in Baulücken erschöpft. Die Stadt Erkelenz beabsichtigt daher zur mittel- bis langfristigen Wohnraumversorgung eine Erweiterung des Siedlungsbereiches am westlichen Ortsrand, zwischen der L46 und L202.

Zur Sicherung der Wohnraumversorgung in unmittelbarer Nähe und Zuordnung zum Ortskern Schwanenberg soll eine westliche Erweiterung erfolgen und der Ortsteil gemäß seiner Funktion im Leitbild der Stadtentwicklung weiter entwickelt werden. Der nördlich bereits bestehende Siedlungsrand Birkenpfad wird hierbei in südlicher Richtung fortgesetzt, ortsnahe landwirtschaftliche Flächen am bestehenden westlichen Siedlungsrand zwischen Lindchesweg / Buscherbahn / Rheinweg bleiben von der Siedlungsentwicklung ausgespart.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1200.1 „Tichelkamp“, 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.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Lage der Haupteinschließung des Plangebietes ist mit dem Anschlusspunkt an die bestehende Straße Rheinweg L46 in Höhe der Einmündung Birkenpfad vorgegeben. Hiermit wird gleichzeitig die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und die Ortslage hergestellt.

Eingebettet in die spezifischen Gegebenheiten des Standortes am westlichen Rand der Ortslage Schwanenberg sieht die städtebauliche Konzeption für das neue ca. 2,8 ha umfassende Wohngebiet sowohl linear geführte Zeilenstrukturen mit Fortführung der Bebauung am Rheinweg, sowie eine Bebauung am westlichen Rand entlang der ehemaligen Wirtschaftswegtrasse, als auch dörflich geprägte angerartige Siedlungselemente vor. Dabei hat die Orientierung der Bebauung nach Süden und Westen Priorität, um eine energieeffiziente Bauweise zu fördern.

In westlicher und südlicher Randlage des Ortes Schwanenberg ist eine Verknüpfung des Wohngebietes mit der freien Landschaft vorgesehen. An diesen Gebietsrändern sind deshalb zur freien Feldflur, Grün- und Ausgleichsflächen angeordnet.

Eigenständige städtebauliche Züge erhält das neue Wohngebiet durch die an die Nordsüderschließung angebundene Schleifenerschließung und die zwei unterschiedlich ausgeprägten Sticherschließungen mit öffentlichen Freiflächen.

Die einzelnen Quartiere bilden überschaubare Nachbarschaften, die über zwei kleinere öffentliche begrünte Flächen verfügen, die Raum für großkronige Bäume bieten. Die öffentlichen Flächen bilden den Mittelpunkt und sind multifunktional nutzbar. Das Wohngebiet hat über bestehende Wirtschaftswege geführte Fußwegebeziehungen einen direkten Zugang zur offenen Landschaft.

Die Straßen und Wohnwege können entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Wohngebiet als Mischverkehrssystem gestaltet werden.

Die geometrische Grundform der städtebaulichen Konzeption ermöglicht eine Aufteilung in überwiegend rechtwinklig zugeschnittene Baugrundstücke mit variablen Grundstücksbreiten.

Der Übergang des Siedlungsrandes zur freien Landschaft wird mit Anpflanzflächen für mehrreihige Gehölzstrukturen hergestellt, die gleichzeitig als Ausgleichsflächen dienen.

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 in den geplanten WA1 und WA2 variabel.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung und stellt eine Erweiterung des Wohnbereiches zwischen nördlich des Rheinweg L46 und Buscherbahn L202 in westlicher 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.

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 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 Geschosszahl und Gebäudehöhe gegliedert.

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 und 16 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.

4.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Der öffentliche Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebietes wird im öffentlichen Verkehrsraum gedeckt. Die privaten Stellplätze, deren städtebauliche Erforderlichkeit 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 Regelwerke als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dementsprechend sind die der Anbindung des Plangebietes an die

Straße Rheinweg L46 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. Für die inneren 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 der Nordsüderschließung entlang der ehemaligen Wirtschaftswegtrasse ist zur südlichen Verbindung mit dem Freiraum ein Erschließungsweg als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Fußgänger-/Radfahrer festgesetzt. Für eine kurze Verbindung mit dem Ortskern ist am nordöstlichen Plangebietsrand ebenfalls ein Erschließungsweg als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Fußgänger-/Radfahrer 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 angrenzenden Ortslage Schwanenberg.

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. 25a BauGB festgesetzten 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. Das entlang der Straße Rheinweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzte Erhaltungsgebot für Einzelbäume dient zusammen mit der Festsetzung eines Pflanzgebotes nach Nr. 25a dem Erhalt der vorhandenen Allee und deren Fortführung.

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 einsehba-
ren Bereichen.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung und Lage der Haupteerschließung des Plangebietes ist mit dem Anschlusspunkt an die überörtliche Straße Rheinweg L46 in Höhe des Einmündungsbereiches Birkenpfad vorgegeben. Hiermit wird gleichzeitig die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz über die L46 hergestellt. Voraussetzung hierfür ist die Verlegung der Ortsdurchfahrt an das westliche Ausrundungsende dieser neuen Einmündung. Einen entsprechenden Antrag zur OD-Verlegung wird seitens der Stadt bei der Niederlassung des Landesbetrieb Straßenbau gestellt. Im Bereich der neuen Einmündung „Erschließungsstraße“/L46 sind die Sichtdreiecke der Anfahrsicht gemäß RAST 06 zu beachten. Diese Sichtdreiecke sind von Bepflanzung und sonstigen Sichthindernissen > 80 cm freizuhalten.

Ausgehend von der in Nordsüdrichtung verlaufenden Haupteerschließung auf der ehemaligen Wirtschaftswegtrasse wird mit den hier angebotenen Erschließungsschleifen das Wohngebiet in östlicher Richtung erschlossen.

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Das untergeordnete Straßensystem erschließt die Quartiere des Wohngebietes entsprechend ihrer Funktion und verkehrlichen Belastung 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. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche im Wohngebiet und den maßgeblichen Bemessungsfahrzeugen des fließenden Kraftfahrzeugverkehrs, wie bspw. 3-achsiges Müllfahrzeug. Ein befahren mit landwirtschaftlichem Verkehr ist damit im Bedarfsfall möglich. Das Ende bzw. der Anfang der fortgeführten Nordsüd-Erschließung Richtung Buscherbahn als Verkehrsfläche in einer Breite von 4,0m mit der Zweckbestimmung „Fußgänger/Radfahrer“, kann bei entsprechender baulicher Ausführung der Überfahrt gfs. mit landwirtschaftlichem Verkehr unter Beachtung verkehrsrechtlicher Vorschriften überfahren werden.

5.3 Fuß- und Radwege

Mit den Querschnittsdimensionierungen der Erschließungsstraßen sind jeweils Anlagen für den Fußgängerverkehr vorgesehen, als getrennte Anlagen entlang der Straße Rheinweg und in den Quartierserschließungen im Mischsystem. Eine separate Fußgängerführung ist ausgehend von der am westlichen Rand verlaufenden Erschließungsstraße zur Verbindung mit dem Freiraum vorgesehen. Die Führung des Radverkehrs erfolgt innerhalb der im 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 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 „Tichelkamp“ ist derzeit durch den Buslinienverkehr auf der Straße Rheinweg L46 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. Flächenbedarfe für die der Versorgung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauBG wurden seitens der Versorgungsträger nicht gemeldet, eine gesonderte Festsetzung ist daher entbehrlich. Wirtschaftsweges wurde im Zuge der Planung mit dementsprechender Lage der geplanten Erschließungsstraße berücksichtigt. Die bestehende Hauptwasserleitung wird durch Erschließungsmaßnahmen nicht tangiert und liegt weiterhin innerhalb einer öffentlichen Fläche (Straßenverkehrsfläche).

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. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang.

Das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden über das Mischsystem abgeleitet. Ein ortsnahes Gewässer zur Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung i. S. § 51a LWG) steht in näherer Umgebung des Plangebietes nicht zur Verfügung. Einer zentralen Einleitung in das Grundwasser mittels einer betriebssicheren Versickerungsanlage steht der unverhältnismäßig hohe Aufwand wegen anstehender undurchlässiger Schichten bis auf eine Tiefe von 5m entgegen. 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 (k_f -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. Die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser von Grundstücken liegen demzufolge nicht vor.

Weil weiterhin die bestehende Gewässerbenutzung unter weitergehenden Anforderungen erlaubt und mit Bau des Bodenfilters Schwanenberg eine weitere signifikante Verminderung der Gewässerbelastung zu erwarten ist, wird im vorliegenden Fall insbesondere aus wasserwirtschaftlichen Gründen ein Anschluss an die bestehende Mischentwässerung umgesetzt.

Aufgrund der ungünstigen geologischen Verhältnisse, der Vorhaltung einer aufwendigen und effektiven Mischwasserbehandlung und wegen nicht erkennbarer Vorteile für den Grundwasserleiter (der hier u.a. durch Absenkungen i. Zuge Garzweiler II beeinträchtigt ist) werden Befreiungen vom Anschlusszwang nicht erteilt.

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.

Aufgrund der Lage zur freien Landschaft im Süden und Westen sowie zu den benachbarten Wohnbereichen im Norden und Osten ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten nicht zu rechnen. Eine gesonderte Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich

Eine relevante Veränderung der Verkehrsgerauschsituation 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 die Straße Rheinweg ist angesichts der zu erwartenden Verkehrsmengen nach der 16. BImSchV als nicht relevant einzustufen. Lärmemissionen, ausgehend von Verkehrsstraßen, sind aufgrund der Abstände der L202 bzw. geringen Verkehrsbelastungen innerhalb der westlichen Ortsdurchfahrt Schwanenberg der L46 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 teilweise Ausgleich innerhalb des Plangebiets erfolgt gemäß den Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die nach § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB getroffen wurden.

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 1200.1 Tichelkamp, Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe I-II), Juli 2012, konnte von den nach den Fachinformationen des zuständigen Landesamtes LANUV insgesamt 39 planungsrelevanten geschützten Arten (Säugetiere, Amphibien, Vögel), nur für 7 Vogelarten eine Prognoseunsicherheit festgestellt werden. In der Stufe II der Artenschutzprüfung konnte mittels Begehung des Plangebietes die gesuchten 7 Vogelarten nicht nachgewiesen werden, bzw. ihr Vorkommen ist durch die Planung nicht tangiert. Damit ist hinreichend ausgeschlossen, dass die untersuchten Vogelarten durch die Planung im Sinne artenschutzrechtlicher Verbote betroffen sein könnten. Auch andere Planungsrelevante Arten wurden bei den Begehungen nicht angetroffen. Artenschutzrechtliche Vorschriften stehen dem Planvorhaben demzufolge nicht entgegen.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet, 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.

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.

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, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), kann mit den Bauarbeiten begonnen werden, als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann dies nicht gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten 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 und einer Begehung durch den LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, liegen Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für das Plangebiet nicht vor. Für das Plangebiet wurde eine Prospektion zur systematischen Untersuchung zur Ermittlung der Belange des Bodendenkmalschutzes durch den LVR durchgeführt, aufgrund der Untersuchungsergebnisse sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu bedenken ist jedoch, dass die Oberflächenbegehung keine Erkenntnisse zu Bodendenkmälern liefern kann, die durch ein Kolluvium überdeckt sind oder die aufgrund deren Lage keine Siedlungsanzeiger auf der Oberfläche liefern. Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen.

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 derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wasserschutzzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath vom 07.11.2011 ist entsprechend zu beachten.

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

11. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu Bodendenkmälern, zu Kampfmitteln, Grundwassersituation, Niederschlagswasserbeseitigung, Sichtdreieck Anfahrtsicht L46, und Nachbarrecht NRW 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 ersichtlich.

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 nur teilweise 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. 25a BauGB 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 Ortsrandes und eine Einbindung in den Landschaftsraum erreicht werden.

Auf der Grundlage der quantitativen ökologischen Bewertung (s. Anlage zur Begründung), die gemäß Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW erfolgt ist, ergibt sich nachfolgende Bilanz:

Bestand Baugebiet:	56.394 Wertpunkte	100%
Planung Baugebiet:	44.557 Wertpunkte	79%
Differenz:	11.837 Wertpunkte	21%
Ausgleich Öko-Konto	11.837 Wertpunkte	21%

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. **28.154 m²**. Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa Werte):

Allgemeine Wohngebiete	23.400 m ²	83%
Wohngebiete (WA)	21.568 m ²	77%
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebot	1.832 m ²	6%
Straßenverkehrsflächen	4.044 m ²	14%
Verkehrsberuhigter Bereich	3.420 m ²	
Fußweg	320 m ²	
Fläche für Verkehrsgrün	304 m ²	
Öffentliche Grünflächen	709 m ²	3%
Gesamtfläche Plangebiet	28.154 m²	100 %

Die städtebauliche Planung sieht gemäß der vorgeschlagenen Grundstücksteilung in den Allgemeinen Wohngebieten insgesamt ca. 47 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. 0,8 Mio €.

15. Anlagen

Eingriffsbilanzierung

Artenschutzprüfung, Büro für Umweltplanung, Stolberg, Dipl. Biol. U. Haese, Bericht vom 13.07.2012

Erkelenz, im Dezember 2013