



# STADT ERKELENZ

## **Bebauungsplan Nr. VI/2 „Schulring-Zentralfriedhof“ Erkelenz-Mitte**

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

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

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

#### **Rechtsbasis:**

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

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

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

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

# **Bebauungsplan Nr. VI/2 „Schulring-Zentralfriedhof“ Erkelenz-Mitte**

## **Begründung**

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtzentrums. Es grenzt im Norden und Osten an den Zentralfriedhof Erkelenz-Mitte, im Süden an die Straße „Schulring“ und im Westen an einen Parkplatz und des Wohnsiedlungsgebiet „Bauxhof“. Die Planung betrifft die Flurstücke 70, 71, 73, 74, 75 und 185 tlw. der Flur 54, Gemarkung Erkelenz. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,95 ha.

## 2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) vom 17.01.1995 wird die Stadt Erkelenz als Mittelzentrum im ländlichen Raum eingestuft.

Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, wird der betroffene Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### 2.2 Landschaftsplanung und Naturschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

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

### 2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 01.09.2001) ist das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünflächen mit der Zweckbestimmung: „Friedhof“ dargestellt. Für das Plangebiet bestehen mit dem Bebauungsplan Nr. VI „Oerather Mühle“ (Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 11.06.1966) und der für diesen Bereich geltenden 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI „Oerather Mühle“, Erkelenz-Mitte (Rechtskraft mit Bekanntmachung vom 14.05.1993), über die dortige Festsetzung: Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“, bereits Planrechte.

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde durch die Stadt Erkelenz am 14.12.2011 eine Anfrage zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Der Anfrage wurde mit Verfügung vom 14.02.2012 unter Aktenzeichen 32/32.6.1.15.01 durch die Bezirksregierung Köln entsprochen. Gegen die Planung besteht nach landesplanerischer Sicht keine Bedenken.

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten WSZ IIIb des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath.

### 2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

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

### 2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Nutzung der Flächen	m <sup>2</sup>	%
Öffentliche Grünfläche (Intensivrasen)	7.962	84
Hecken- und Baumbestand (16 Stück)	432	3
Weg (Grasweg/unbefestigt)	1.243	13
<b>Gesamtfläche</b>	<b>9.532</b>	<b>100</b>

Das Plangebiet liegt zwischen dem Zentralfriedhof Erkelenz, dem Wohnsiedlungsgebiet „Bauxhof“, öffentlicher Infrastruktureinrichtungen (Schulen/Altenheim/Sportstätten) und Einrichtungen des Nahverkehrs (ZOB-Bushof). Die überplanten Flurstücke werden derzeit als Friedhofersatzflächen vorgehalten. Sie sind unbebaut und als Grünflächen öffentlich zugänglich. Zur süd- und westlichen Plangebietsgrenze hin besteht ein Laubbaum- und Schnittheckenbestand. Die Grünfläche ist über eine Wegefläche begehbar. Das Areal ist über die Verkehrsfläche „Bauxhof“ und die Straße „Schulring“ erschlossen.

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

Gemäß dem Untersuchungsergebnis des Baubetriebs- und Grünflächenamtes werden die für die Friedhofserweiterung vorgehaltenen Grundstücke zukünftig nicht mehr benötigt. Demgegenüber ist ein gleichbleibender Bedarf an innerstädtischen Wohnbauflächen vorhanden. Ziel der Änderung ist es der wohnbaulichen Entwicklung der Stadt Erkelenz insbesondere innerhalb des Stadtkerns zu entsprechen. Mit der Planung wird dem Bedarf an eine für den Standort angemessene bauliche Nutzung mit Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern innerhalb eines zentral gelegenen Wohnstandorts entsprochen. Über die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführte 16. FNP-Änderung erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Umwandlung in Wohnbaufläche (W), und wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der Planung geschaffen.

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

#### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Die Planung ermöglicht zukünftig die wohnbauliche Nutzung des zwischen Zentralfriedhof und Wohnquartier „Bauxhof“ gelegenen unbebauten Areals.

In Art und Maß der Nutzung setzt die Planung eine auf das Umfeld abgestimmte Plankonzeption um, die zwischen dem Grünflächenbestand des Friedhofes und den umliegenden Wohnquartieren eine aufgelockerte Siedlungsstruktur vorsieht. So erfolgt die Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) in offener Bauweise (o) und mit freistehenden Einzelhäusern (E). Die innere Erschließung erfolgt über eine ringförmige mischgenutzte Haupteerschließung, eine stichförmig davon abgehende Straße und einen an das Wohngebiet „Bauxhof“ anbindenden Fuß- und Radweg. Die Planung sieht auf 13 Grundstücken die Errichtung freistehender Einzelgebäude mit maximal zwei Wohneinheiten vor, wobei die konzipierten Grundstücksgrößen den standortüblichen innerstädtischen Wohnbaugrundstücken entsprechen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erfolgt die Umsetzung nachhaltiger Planungsgrundsätze i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB über entsprechende Festsetzungen. Die Nachverdichtung des bereits erschlossenen Innenbereichs reduziert den Eingriff in gewachsene unversiegelte Bodenstrukturen des Außenbereichs. Über die Anordnung der überbaubaren Bauflächen können regenerative Energien und vorhandene Ressourcen optimal genutzt werden.

Die Einbindung des vorhandenen Baum- und Heckenpflanzungen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Abs. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche dient neben der Sicherung des hochwertigen Grünbestandes auch den für ein ausgeglichenes Stadtklima (§ 1a Abs. 5 BauGB) allgemein notwendigen unversiegelten Flächenanteilen.

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

Für den Planbereich wird gemäß § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen hauptsächlich dem Wohnen. Insgesamt begründet der anhaltende Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb des Zentrums die festgesetzte Grundstücksnutzung. Um einen weitgehend störungsfreien Charakter der Wohnnutzung zu gewährleisten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Für Nutzungen die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nur ausnahmsweise zulässig sind, wären Standort, Größe und die geplante Erschließung des Baugebietes nicht ausgelegt. Sie sind an anderen Standorten im Zentrum bereits vorhanden oder zulässig.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der festgesetzten Nutzung entspricht der städtebaulichen Konzeption, die eine zum Zentralfriedhof hin auslaufende lockere Einfamilienhausbebauung vorsieht. Das zulässige Nutzungsmaß korrespondiert mit den umgebenden Siedlungs- und Freiflächen und fügt sich in den Siedlungsbestand ein. Auf die Festsetzung von Geschosshöhen wird verzichtet.

Die überbaubaren Flächen (Grundflächenzahl GRZ 0,4), Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) und Baufenstertiefe ermöglichen, in Kombination mit der zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH min 3,50m/max. 4,50m und FH max. 9,50), die Umsetzung einer der Umgebung angeglichenen Bauweise.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) werden ausgeschöpft, um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der flexiblen baulichen Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Die konzipierten Grundstücke haben ein Flächenangebot von rd. 360 m<sup>2</sup> bis 640 m<sup>2</sup>, sodass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein ausreichend großes Flächenangebot zur baulichen Umsetzung angeboten werden kann.

Der Erdgeschossfußboden (OKFF) des Wohngebäudes darf die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche um maximal 0,50 m überschreiten. Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Plangebiet getroffen um eine einheitliche Höhenentwicklung, bezogen auf den Straßenraum zu erreichen. Ziel ist es ein zu hohes Heraustreten des Kellergeschosses, oder der Sockelzonen aus dem Erdreich zu vermeiden.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde der städtebaulichen Vorgabe eines aufgelockerten, zwischen Siedlungsbestand und öffentlicher Grünfläche (Friedhof) gelegenen und mit großzügigen Freiflächen ausgestatteten, Wohngebietes nicht entsprechen.

#### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Plangebiet verbindet den Bereich zwischen den bereits bebauten Höfen und dem Zentralfriedhof mit seinem Grünbestand. Mit der Bauweise soll ein Übergang zwischen dem Gebäudebestand und dem Zentralfriedhof geschaffen werden. Daher wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise (o) und eine Bebauung mit Einzelhäusern (E) festgesetzt.

Die Ausrichtung der Baufenster erfolgt unter solarenergetischen Aspekten, sodass über die individuelle Stellung der Einzelgebäude und die frei wählbare Firstrichtungen ein größtmöglicher solarer Ertrag erzielt werden könnte. Die überbaubaren Grundstücksflächen, mit den zwischen 10,00 – 14,00m Tiefe festgesetzten Baufenstern sind so gestaltet, dass die Stellung der Gebäude im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Raumbildung gesteuert und gleichzeitig die Umsetzung einer individuellen Bauausführung gewährleistet werden kann. Die Stellung der Baufenster verhindert ein raumbildendes Zurücktreten einzelner Baukörper. Unter Einhaltung des Sozialabstandes wird die konfliktfreie Nutzung der hinteren Grundstücksbereiche ermöglicht.

Die zulässige Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Anbauten oder untergeordnete Bauteile ist auf eine maximale Breite von 50 % der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers, und einer Tiefe von maximal 1,50 m beschränkt, um deren untergeordneten Charakter zu unterstreichen.

#### 4.5 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ziel ist es deren Errichtung an städtebaulich nicht sinnvollen Standorten auszuschließen und den Anteil an versiegelten Flächen, wie z. B. Zufahrten, zu minimieren. Die als Ruhebereiche genutzten rückwärtigen Grundstücksflächen werden geschützt und die Eingrünung des Baugebietes hervorgehoben. Zudem werden Garagen, Carports und Stellplätze an Stellen die dem Schutz des Baum- und Heckenbestandes dienen sollen verhindert. Kellergaragen sind aus gestalterischen Aspekten und Gründen der Verkehrssicherheit (eingeschränktes Sichtfeld bei Ausfahrt aus der Garage) nicht zulässig.

#### 4.6 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gehören zur baulichen Nutzung eines jeden Grundstücks. Über die Anwendung des § 19 BauNVO (Mitanrechnung der Grundflächen auf die GRZ) wird dabei ein zu starkes Versiegeln der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen verhindert.

Im Hinblick auf den innerstädtischen Standort, die Art der Nutzung (WA) und die vorgegebenen Grundstücksgrößen erfolgt die gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung um städtebauliche Spannungen entgegenzutreten. Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Für die der Versorgung des Gebietes gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dienenden Einrichtungen wurde während der Aufstellung und im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Standorte angegeben oder ein Bedarf angemeldet.

Die ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzte Zulässigkeit erfolgt im Hinblick auf die zukünftige Sicherung notwendiger Versorgungseinrichtungen.

#### 4.7 Öffentliche Grünflächen

Der Gebietsrand wird von einem linear verlaufenden, Hecken- und Baumbestand umfasst. Wobei der entlang der Friedhofsflächen verlaufende Heckenbestand nach Einmaß geringfügig versetzt ist und sich auf teils innerhalb und außerhalb der das Plangebiet umfassende Grundstücksgrenzen befindet.

Insgesamt sind 16 Laubbäume (Linden/*tilia pallida*) und der mehrjährige Schnittheckenbestand (Weißdorn/*crateagus monogyna*) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltender Bestandteil innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Über die Bestandsicherung eines Teilbereichs der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlich zugänglichen Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung kann der aufgelockerte Charakter der Siedlungserweiterung herausgestellt werden. Der erkennbare Verlauf des Baumbestandes und die Eingrünung des Siedlungsrandes wird über die Pflanzung von 2 weiteren Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ergänzt, abgerundet und aufgewertet. Die Anpflanzung erfolgt als kleinkronige Hochstämme der Art „Winterlinde“ (*Tilia cordata* ‚Rancho‘) in einer Pflanzqualität von 3 v., und einem Mindeststammumfang von 18-20cm.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume der Sorte „Säulen-Hainbuche“ (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘) in einer Pflanzqualität von 3 v., und einem Mindeststammumfang von 18-20cm zu pflanzen. Die genaue Lage der Anpflanzungen bleibt der Straßenausbau- bzw. Grünflächenplanung überlassen. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### 4.8 Baugestalterische Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist es, ein an die Umgebung angelehntes Erscheinungsbild zu entwickeln bzw. zu erhalten. Die straßenseitigen Baukörper und Bauteile bilden und bestimmen das Raumbild. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die Materialarten und die Farbgestaltung von Dächern und Außenwänden, die Bauausführung von Anbauten und Nebenanlagen und die Gestaltung der privaten Freiflächen. Zur Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

In Ergänzung zu den Festsetzungen zur Gebäudehöhe, die eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung sichern sollen, werden Regelungen zur Dachform aufgenommen. Als zulässige Dachformen werden für die Hauptbaukörper nur gleichhüftig geneigte Dächer in der Form Sattel-, Walm-, Mansard- und Zeltdächer, sowie ausnahmsweise Pult- oder eine abgerundete Pultdachform festgesetzt. Über die zulässigen Dachformen sollen im Zusammenspiel mit den eingegrenzten Maßen zur Traufhöhe als Mindest- und Maximalwert (TH min. 3,50m/max. 4,50m) und der Firsthöhe als Maximalwert (FH max. 9,50m) die Gestaltung eines homogenen Wohnquartiers im Stadtzentrum entwickelt werden.

Auf die Festsetzung der Dachneigung wurde abgesehen. So ist die effiziente Nutzung des Dachraumes ebenso möglich, wie auch die Unterbringung der notwendigen Wohnfläche auf nur einer Ebene. Um ein stimmiges Gesamtbild des neuen Wohnquartiers zu gewährleisten, sind die Dachflächen eines Gebäudes in Form, Farbe, Material und Maß einheitlich darzustellen. Als Farbe der Dacheindeckung sind Dachbausteine in den Farben Schwarz, Grau oder Anthrazit und die Verwendung von nicht stark glänzenden oder glasierten Dachbausteinen festgesetzt. Damit wird dem näheren Umfeld des Plangebietes Rechnung getragen und eine aufeinander abgestimmte Dachlandschaft sichergestellt.

Ferner werden Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen, damit ein harmonisches Dachbild entstehen kann.

Um eine gestalterische Unterordnung der Dachgauben und Dachaufbauten zu erreichen, sind Dachgauben nur bis zu einer Breite bis 3,00m zulässig und darf die Breite der Dachaufbauten 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit einem Abstand untereinander, zu den jeweiligen Giebelseiten und zum First von mindestens 1,50m anzuordnen, Dachgauben auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35°, Dachgauben und/oder Zwerchgiebel auf Pult- oder abgerundeten Pultdächern, Dachgauben in zweiter Ebene sowie straßenseitige Dacheinschnitte sind nicht zulässig, da ansonsten das gleichförmige Erscheinungsbild der Dachflächen aufgehoben würde.

Um eine individuelle Gestaltung der Dachaufbauten zu ermöglichen, ist die Verwendung von Kupfer-, Zink- und Aluminiumblech als Dacheindeckungsmaterial der Dachaufbauten ausnahmsweise zulässig.

Unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und um den Einsatz regenerativer Energien zu fördern sind Grasdächer und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig.

Ferner werden einschränkende Festsetzungen der zu verwendenden Fassadenmaterialien getroffen. So sind die Verwendung von Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerkimitierende Materialien unzulässig, um innerhalb der Siedlungsflächen ein harmonisches aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild zu entwickeln.

Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten.

Einfriedungen sind im Bereich des Vorgartens ausschließlich als lebende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,00m und entlang von öffentlichen Verkehrs und Grünflächen auch in Verbindung mit transparenten Zaunanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00m zulässig, um den offenen und durchgrünten Charakter des Baugebiets zu betonen.

## **5. Verkehrsflächen**

Die Planung berücksichtigt den in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. So entspricht Dimensionierung der festgesetzten Erschließungsflächen dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr. Die Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen konzipiert. Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsmenge sind abgetrennte Seitenräume für Fußgänger und Radfahrer nicht erforderlich. Der Ausbau ist so gewählt, dass eine konfliktfreie Nutzung des öffentlichen Verkehrsraumes gegeben ist. Die Anbindung des Plangebietes an das innerstädtische Rad- und Fußwegenetz wird weiterhin über den festgesetzten Fuß- und Radweg sichergestellt.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind im Rahmen des Straßenausbaus Besucherparkplätze in Verbindung mit einer Straßenbegleitbegrünung vorzusehen. Neben dem Nachweis an notwendigem Parkraum erfolgt über die Begrünung die Aufwertung des Straßenbildes und Kleinklimas. Über die Anordnung erfolgt die Gliederung des Straßenraumes und wird eine Geschwindigkeitsreduzierung erzielt. Die Anlage der im Straßenraum vorgesehenen Pflanzflächen erfolgt unter besonderer Berücksichtigung des den Zentralfriedhof einfassenden Hecken- und Baumbestandes.

### **5.1 Erschließung innerhalb des Plangebietes**

Die Haupteerschließung und Anbindung an den Schulring erfolgt über eine entlang des nördlichen und östlichen Gebietsrandes verlaufende Erschließung mit einer 6,50m breiten Wohnstraße.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über eine schleifenförmige Wohnstraße, mit einer stichförmig davon abgehenden in einem Wendehammer mündenden Verlängerung. Die Dimensionierung der inneren Erschließung erfolgt aufgrund der geringen Anzahl der angebundenen 13 Grundstücke, und der teils kurzen Erschließungstiefe (zwischen 30 m und 50m), in einer Ausbaubreite von 5,50m und 4,50m. Dieser Umstand wird in der Ausbauplanung bei der Verortung des ruhenden Verkehrs und der Straßenbegrünung berücksichtigt.

### **5.3 Fuß-/Radwege**

Die bereits an der nördlichen Gebietsgrenze vorhandene fußläufige Anbindung an den Siedlungsbereich „Bauxhof“ erfolgt nach Ausbau in einen 2,00m breiten Fuß- und Radweg.

### **5.4 Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf ist gemäß der vorgesehenen Hauptnutzung auf den einzelnen Grundstücken innerhalb der überbaubaren und der dazu festgesetzten Flächen nachzuweisen. Dem notwendigen Parkraum wird mit einem ausreichenden Angebot von Besucherparkplätzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entsprochen.

Die genaue Ausgestaltung und Verortung erfolgt unter Berücksichtigung der Erschließungssituation innerhalb der privaten Grundstücksflächen und des Grünbestandes im Zuge der Ausbauplanung.

## 5.5 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die im Schulring bestehenden Bushaltestellen an den ÖPNV angebunden. Der nahegelegene Zentralbushof und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Strom, Gas, Wasser

Die erforderlichen Versorgungsleitungen und Anschlüsse an das Strom-, Gas- und Wassernetz werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durch die örtlichen Versorgungsträger erbracht. Dem Versorgungsträger NEW Netz GmbH wird die Leitungsverlegung innerhalb der öffentlichen Grünflächen gestattet. Von der Festsetzung eines Leitungsrechtes wird nach Absprache mit dem Betreiber abgesehen. Der Betreiber trifft die technisch notwendigen Maßnahmen (unterdükern, Leitungsschutzmaßnahmen) in Abstimmung mit der Stadt Erkelenz.

Die Versorgungsträger werden frühzeitig über die Realisierung der Erschließungsplanung informiert.

### 6.2 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind innerhalb der Straße „Schulring“ bereits vorhanden. Der Gebietsanschluss an notwendige Telekommunikationsleitungen ist durch die zuständigen Versorgungsträger sicherzustellen. Die anbietenden Betreiber sind am Verfahren beteiligt und werden frühzeitig an der Erschließungsplanung beteiligt.

### 6.3 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist an das Abfallentsorgungssystem der Stadt Erkelenz angeschlossen.

### 6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet wird über das vorhandene Kanalsystem (Trennsystem) entsorgt. Das anfallende Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation an die Abwasserreinigungsanlage Erkelenz-Mitte abgeführt, und die Ableitung des Niederschlags erfolgt über die Regenwasserkanalisation.

## 7. Umweltbelange

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden keine nachteiligen Umwelteinwirkungen ausgelöst. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem Gesetz über die Umweltprüfung (UVP) keine Vorhaben zulässig die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG bedürfen. Die Kriterien zur Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch die Unterschreitung der in der Anlage 1 zum UVPG Nr. 18 angegebenen Schwellen- und Prüfwerte Werte nicht erfüllt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der vorliegenden Bauleitplanung ist nach Prüfung der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

### Umweltbericht

Im Verfahren ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung (UP) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Darin sind die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, unter Berücksichtigung der aktuell anzuwendenden Gesetze und Verordnungen, ggf. erforderlicher Fachgutachten und der Artenschutzprüfung (ASP)<sup>1</sup>, zu ermitteln und zu bewerten. Das Ergebnis ist im Umweltbericht, gemäß § 2a BauGB als Teil 2 der Begründung aufgeführt.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. VI/2 „Schulring-Zentralfriedhof“, Erkelenz-Mitte erfolgt die Inanspruchnahme eines noch unbebauten Areals.

<sup>1</sup> Bebauungsplan Nr. VI/2 „Schulring-Zentralfriedhof“ (Stadt Erkelenz, Kreis Heinsberg); Prüfung der Artenschutzbelange, Dipl.-Biol. Ulrich Haese, Ökologische Gutachten, Landschaftsplanung, Artenschutz, Stolberg Juli 2012

Jedoch wird über die Nachverdichtung innerhalb des Stadtzentrums den Klimaschutzvorgaben gemäß § 1a Abs. 5 BauGB, und dem Nachhaltigkeitsgrundsatz der Planung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB insofern entsprochen, dass die Inanspruchnahme bereits erschlossener Flächen des Innenbereichs der Umwandlung und Entnahme der Flächen des Außenbereiches vorzuziehen sind.

Das Ergebnis der Umweltprüfung (UP) und der im Verfahren eingereichten Stellungnahmen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Verfahren abwägend zu berücksichtigen.

### 7.1 Immissionsschutz

Mit der Umwandlung der bisher unbebauten Fläche in ein allgemeines Wohngebiet (WA) ist eine Erweiterung des bereits vorhandenen Wohngebietes in Maß und Art der Nutzung verbunden. Veränderungen die negativ in das vorhandene oder angrenzende Wohnumfeld einwirken würden (z B. durch Emissionen), sind mit der Planung nicht verbunden.

Der Änderungsbereich grenzt an den umfangreichen Grünflächenbestand des Zentralfriedhofs, und ist über den Schulring direkt an das Stadtzentrum angeschlossen, so dass alle vorhandenen Versorgungseinrichtungen auch fußläufig erreichbar sind. So ist im Hinblick auf die geringe Siedlungsdichte mit Umsetzung der Planung nicht mit einer spürbaren Zunahme der Verkehrsfrequenz zu rechnen.

Das Plangebiet liegt südlich der überörtlichen Verkehrsverbindungen der L 19 und B57, sodass eine allgemeine Verkehrsgeräuscheinwirkung auf das Plangebiet vorhanden ist. Dieser Belang wurde geprüft. Dazu wurde die vorliegende Schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> für die Planung „Roermonder Straße/Schulring“ herangezogen. Die darin ermittelte Bewertung ergab, dass im Baugebiet „Wohnbauflächen-Schulring-Zentralfriedhof“ keine Überschreitung der Orientierungswerte für die den Verkehrsflächen nächstgelegenen Wohnbereiche vorliegt. Schutzmaßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der vorhandenen äußeren Einwirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht erforderlich.

### 7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Der Vegetationsbestand wird aufgrund einer entsprechend abgestimmten Grünplanung nicht grundlegend beeinflusst. Der Erhalt, die Sicherung und Pflege der innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Baum- und Heckenpflanzungen, ist Bestandteil der Planung. Innerhalb des Plangebietes und der anschließenden öffentlichen Grünflächen sind für die Bewohner der Innenstadt ausreichende Möglichkeiten zur Erholung gegeben.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung ist auf Grundlage der ökologischen Bewertung gemäß der »Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW« des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Mai 2001) im März 2012 erfolgt. Nach Auswertung der Bilanzierung errechnet sich ein Defizit von ökologischen Wertpunkten (ÖE):

Bestand	24.499 ÖE	100 %
Planung	17.674 ÖE	72 %
Negative Bilanzierung	- 6.825 ÖE	28 %

Die erforderliche Kompensation der Flächenumwandlung erfolgt gemäß § 1a BauGB über interne und externe Ausgleichsmaßnahmen. Die nachhaltige Plankonzeption sieht den Erhalt des Grünbestandes innerhalb des Plangebietes vor. Neben einem Teilausgleich ist die Anbindung und Vernetzung der vorhandenen mit den zukünftigen Grünstrukturen (Zentralfriedhof/Siedlungsbereich/Schulring) vorgesehen. Die Umsetzung der Planziele erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB über die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche, und Sicherung des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Hecken- und Baumbestandes. Eine Ergänzung des Grünbestandes erfolgt über das Anpflanzen von standortgerechten Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Der vollständige Ausgleichsnachweis des mit 6.825 ÖE ermittelten Ausgleichsdefizits erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über die Inanspruchnahme von Flächen des Ökokontos der Stadt Erkelenz, als externe Ausgleichsmaßnahme.

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet Roermonder Straße / Schulring Nord der Stadt Erkelenz, Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin 09.Juni 2010

### 7.3 Artenschutz

#### **Prüfung der Artenschutzbelange (ASP)**

Gemäß der §§ 44 und 45 BNatschG erfolgte die Prüfung der Artenschutzbelange (ASP) über ein vorliegendes Fachgutachten. In diesem wird zusammenfassend festgestellt:

Als eine der 39 durch das zuständige LANUV als planungsrelevant angegebenen gesetzlich geschützten Tierarten ist im Gebiet der Bestand eines Brutpaares der Waldohreule vor Ort nachweisbar. Sie brütet auf Bäumen im Friedhofsbereich und nutzt das Plangebiet als Brutplatznahes Jagdrevier. Das Jagdrevier ist allerdings größer, und es gibt Grünlandflächen in der Nachbarschaft, die sich zur Jagd eignen. Außerdem wurde ein zweites Vorkommen im Stadtgebiet bestätigt. Daher ist nicht anzunehmen, dass das direkte Störungsverbot nach dem Artenschutzrecht durch das Bauvorhaben verletzt wird. Der Erhaltungszustand der lokalen Population wird sich nicht entscheidend verschlechtern. Bei der weiteren Innenverdichtung sind die Ansprüche der Waldohreule aber zunehmend zu beachten.

### 7.4 Grundwassersituation/ Wasserschutzgebiet

Das Gelände liegt in einer Höhe von 93 m über Normalhöhennull (NHN). Für das Plangebiet gibt der Erftverband im Grundwassergleichenplan (Stand: Oktober 2010) den 1. Grundwasserstock in einer GWGleiche von 69m über Normalhöhennull (NHN) an. Exakte Werte über den Bodenaufbau und Grundwasserstand können über eine Bodenuntersuchung ermittelt werden, die durch den Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung zu veranlassen wäre.

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohletagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohletagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Das Gebiet liegt innerhalb der ehemaligen Sophia-Jacoba GmbH Berechtsame Steinkohle. Eine Kennzeichnung des Bereiches gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist laut Stellungnahme der EBV GmbH mit Stellungnahme vom 31.05.2010 nicht erforderlich.

Als nachrichtliche Übernahme in Begründung und Planurkunde wird übernommen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath mit den in der WasserschutzgebietsVO vom 05.12.2011 angeführten Auflagen liegt.

### 7.5 Bodenschutz

Die nicht zu verhindernden Eingriffe in die gewachsenen Bodenstrukturen werden so gering wie möglich gehalten. So sind die Vorgärten unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten. Der Standort von Garagen, Carports und Stellplätzen wird zugunsten der Reduzierung versiegelter Flächen festgesetzt, um einen größtmöglichen unversiegelten Flächenanteil auf den einzelnen Grundstücken zu erhalten. Im Plangebiet ist ein umfangreicher Freiflächenanteil (53%) vorhanden. Über den Flächenanteil der unversiegelten öffentlichen Grünflächen (15%) und nicht überbaubarer Bauflächen (38%) wird dem besonderen Belang des Bodenschutzes im Baugebiet entsprochen, über die festgesetzten Pflanz-, Schutz- und Pflegemaßnahmen kann eine stoffliche Entlastung des Bodens ermöglicht werden. Bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten.

### 7.6 Bodenbelastungen/Altlasten

Für das Gelände sind keine Hinweise auf Altlast-Verdachtsflächen bekannt.

### 7.7 Kampfmittelfunde

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Kampfgebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), teilt in ihrer Stellungnahme vom 06.03.2012 mit, dass ein diffuser Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vorliegt. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel, bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben, Schützenloch und Panzergraben). Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Flächen. Ein entsprechend formulierter Hinweis ist Bestandteil der Begründung und Planurkunde.

## **8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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

Kenntnisse über im Gebiet gelegene archäologische Plätze und Relikte oder erkennbare Hinweise darauf liegen nicht vor. Im Hinblick auf die den Stadtkern betreffenden bekannten archäologischen Daten wurde von einer systematischen Untersuchung des Gebietes auf Bodendenkmäler und Kulturgüter abgesehen.

Da grundsätzlich nicht auszuschließen ist das bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zutage treten könnten (Zufallsfunde), wird auf den Umgang mit Zufallsfunden in der Begründung und der Planurkunde entsprechend hingewiesen.

## **9. Kennzeichnung von Flächen**

Informationen über die Erforderlichkeit von Kennzeichnungen für Flächen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath vom 05.12.2011 ist entsprechend zu beachten.

## **11. Hinweise**

### Grundwasser

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath vom 05.12.2011 ist entsprechend zu beachten.

### Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Grundstücken erfolgt über das öffentliche Kanalsystem (Trennsystem).

### Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler hin untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel. 02425/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### Kampfmittel

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel, bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben, Schützenloch und Panzergraben). Die Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Flächen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt.

Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise und Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:

[www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html). Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/475-0, Fax 0211/475-9040 oder Email: [poststelle@brd.nrw.de](mailto:poststelle@brd.nrw.de)) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

### Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbG NRW) und erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) wird hingewiesen.

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

### 12.1 Bodenordnung

Die Flurstücke befindet sich im Eigentum der der Stadt Erkelenz. Aufgrund der Flurstückszuschnitte und Nutzungen sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 12.2 Entschädigung

Entschädigungsansprüche, bzw. Veränderungen des Planrechtes woraus Entschädigungsansprüche erwachsen bestehen nicht.

### 12.3 Erschließung

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließungsmaßnahmen ist durch den städtischen Grundbesitz gesichert. Die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen „Schulring-Zentralfriedhof“ erfolgt durch das Tiefbauamt der Stadt Erkelenz.

### 12.4 Ver- und Entsorgung

As Plangebiet wird an das in der Straße „Schulring“ vorhandene städtische Entsorgungssystem angeschlossen. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird durch die zuständigen Versorgungsträger (NEW Netz GmbH und Kreiswasserwerke) gewährleistet.

### 12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die vollständige Kompensation des mit 6.825 ÖE auszugleichenden Eingriffs erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB als externe Ausgleichsmaßnahme unter Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Maßnahmenflächen des Ökokontos der Stadt Erkelenz (Flurstücke 4/9/10, Flur 13, Gemarkung Erkelenz).

## **13. Städtebauliche Daten**

<b>Art der Nutzung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	6.076		64	
überbaubare Bauflächen (GRZ 0,4)		2.430		25
nicht überbaubare Bauflächen		3.646		39
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	1.939		20	
Fuß- und Radweg	63		1	
Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	1.454		15	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>9.532</b>		<b>100 %</b>	

## **14. Kosten**

Die kalkulierten Kosten für die Erschließung und die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes betragen ca. 500.000,- €.

## **15. Anlagen**

Keine

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