



# STADT ERKELENZ

## **Bebauungsplan Nr. III/8 "Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße", Erkelenz-Mitte**

AZ.: 61 26 02.3/8

### **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.

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

**Bebauungsplan Nr. III/8**  
**"Leo-Heinrichs-Weg/  
Oestricher Straße",**  
**Erkelenz-Mitte**  
AZ.: 61 26 02.3/8

**Begründung**

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

Inhalt	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.....	6
5. Verkehrserschließung.....	12
6. Ver- und Entsorgung.....	13
7. Umweltbelange.....	14
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	17
9. Kennzeichnung von Flächen .....	17
10. Hinweise .....	17
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung.....	17
12. Städtebauliche Kenndaten.....	17
13. Kosten .....	17
14. Anlagen .....	18

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte, liegt im Norden des Stadtzentrums und wird begrenzt durch die „Karl-Platz-Straße“ im Norden, die „Meerstraße“ im Osten, die „Oestricher Straße“ im Süden und den „Leo-Heinrichs-Weg“ im Osten. Es umfasst die Flurstücke 477, 539, 480, 483, 538, 182, 1089, 1090, 184, 350, 349, 348, 347, 644, 884, 883, 828, 897, 898, 826, 825, 612, 980, 611, 610, 608, 606, 796, 797, 824 der Flur 7, Gemarkung Erkelenz und hat eine Größe von ca. 2,3 ha. Mit Ausnahme des Flurstückes Nr.824 und einem Teil des Flurstückes Nr. 182 handelt es sich um eine Planung im Bestand (Neuplanung ca.0,55 ha).

Die genauen Grenzverläufe des Plangebietes sind der Planurkunde zu entnehmen.

## 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 Siedlungsbereiche" und die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ aus.

### 2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan I/1 „Erkelenzer Börde“ des Kreises Heinsberg (Rechtskraft 09.04.1985) deckt zwar das Gebiet um Erkelenz ab, nimmt aber die bebauten Bereiche der Ortslage Erkelenz aus.

### 2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Durchführungsplanes Nr. III A1 „Oestrich“, der am 12.09.1961 festgestellt wurde und der 9. Änderung (Rechtskraft mit Bekanntmachung am 27.05.1988). Der Standard des Bebauungsplanes Nr. III A1 „Oestrich“ entspricht nicht den heutigen, nach BauNVO gültigen Anforderungen. Eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt unter hinzuziehen des § 34 BauGB.

Für das Flurstück Nr. 824 (überwiegender Teil der Neuplanung) wird im Bebauungsplan Nr. III A1 „Oestrich“ bis auf einen als „Reines Wohngebiet“ festgesetzten ca. 10m tiefen, nördlichen Grundstücksstreifen, „Private Grünfläche“ festgesetzt. Für die östlich im Plangebiet gelegenen, bereits bebauten Grundstücke entlang der Meerstraße, setzt der Bebauungsplan Nr. III A1 „Oestrich“ ein „Wohngebiet“ fest. Für die südliche Fläche entlang der „Oestricher Straße“ ein „Gemischtes Baugebiet“. Weitere Differenzierungen gemäß den Baugebietstypen der BauNVO § 2 bis 11 sind aufgrund des Alters des ursprünglichen Durchführungsplanes nicht festgesetzt.

Die nördlichen Grundstücke (entlang Karl-Platz-Straße) sowie die westlich im Plangebiet gelegenen Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III A1-3. Änderung, mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z = 1) sowie im Geltungsbereich der 9. Änderung (Aufhebung textlicher Festsetzungen).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße“ sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III A1“Oestrich sowie dessen Änderungen für das Plangebiet nicht mehr anzuwenden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 05.12.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIA.

#### 2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für den Planbereich liegen außer einer städtebaulichen Vorentwurfsplanung keine weiteren Planungen und Entwicklungskonzepte vor.

#### 2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Das Flurstück Nr. 824 stellt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar und wird westlich, nördlich und östlich von wohnbaulich genutzten Grundstücken eingerahmt. Die Gebäude sind eingeschossig, die Dachform überwiegend ein Satteldach. Entlang des „Leo-Heinrichs-Weg“ und auch im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem Wohngebäude mit einem Flachdach.

Im südlichen Bereich befindet sich eine ehemalige Hofanlage und ebenfalls Wohngebäude (überwiegend zweigeschossige Bauten). Die Hofanlage steht zur Zeit der Planaufstellung leer, jedoch liegt eine Baugenehmigung über die Nutzungsänderung einer „Hofanlage zu Wohnzwecken“ (Aktenummer 00194-14-01) vor.

Im Südosten des Plangebietes wird eine ca. 1175qm große Fläche als Weidefläche genutzt.

Die Geländehöhen der Fläche des Flurstückes 824 wurden durch einen Vermessungsingenieur aufgenommen. Im nordöstlichen Bereich des Flurstückes liegt demnach die Geländehöhe bei 89,54m NHN, an der südöstlichen Grenze bei 90,29m NHN. Im Bereich der nordwestlichen Flurstücksgrenze liegt die Geländehöhe bei 90,19 m NHN sowie an der südwestlichen Grenze bei 91,47 m NHN. Dies entspricht einem Gefälle in Süd-Nord-Richtung an der östlichen Flurstücksgrenze von unter 1% sowie an der westlichen Flurstücksgrenze von ca.1,7%.

Die Bebauungsplanfläche befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Terheg 1“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Saxon2“ (zu gewerblichen Zwecken).

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße“ wird die wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Stadtkerns gesteuert und die Bereiche der bestehenden Wohnbebauung entsprechend den heutigen Anforderungen und des heutigen Planrechtes abgesichert.

Die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung und vorrangig gezielten Entwicklung von Erkelenz-Mitte ist beabsichtigt. Hierzu sollen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bisher innerörtlich landwirtschaftlich genutzte Flächen im Plangebiet einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Das Angebot an innerstädtischen Grundstücken ist bis auf eine geringe Anzahl von Baulücken erschöpft demgegenüber steht der gleichbleibende Bedarf an innerstädtischer Wohnbaufläche. 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. Hierzu wird im aufzustellenden Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Die städtebauliche Konzeption der Neuplanung sieht eine offene Bebauung mit Einzelhäusern auf rd. 10 Grundstücken vor.

Die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet wird dem Bestand entsprechend überplant um den heutigen überwiegenden homogenen Zustand zu sichern, bei Ermöglichung angemessener Entwicklungs- und Erweiterungspotentiale im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten und Notwendigkeiten.

Die Erschließung der Neuplanung erfolgt ausgehend von der Straße „Leo-Heinrichs-Weg“ über eine in nördlicher Richtung abknickende Stickerschließung und endet in einer Wendeanlage mit platzartiger Aufweitung.

Die Grundstücke der Neuplanung (Flurstück 824, Teilfläche aus 182) im Plangebiet sind im Eigentum der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz (GEE). Die übrigen Grundstücke des Plangebietes sind im privaten Besitz.

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

##### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Der Bebauungsplan Nr.III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße“ stellt eine Neuüberplanung dar und dient einer Neudefinition der städtebaulichen Ziele für den Planbereich gemäß den heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen. In den bereits bebauten Teilen des Plangebietes im Bereich des Leo-Heinrichs-Weg, der Karl-Platz-Straße und der Meerstraße steht dabei im Vordergrund die Sicherung des vorhandenen homogenen Zustandes bei gleichzeitiger Ermöglichung von Entwicklungs- und Erweiterungspotentialen im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten und Notwendigkeiten. Im Bereich der Oestricher Straße soll die Struktur der historischen Straßenrandbebauung des bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts nordöstlich von Erkelenz solitär gelegenen Ortes Oestrich, erhalten werden. Städtebauliche „Ausreißer“ wie die Gebäude der Oestricher Straße 31,33 haben einen Bestandsschutz, unterliegen aber bei Abgang, oder Abriss und folgender Neuerstellung den Festsetzungen des Bebauungsplanes, um auch hier ein homogenes Gesamtbild zu erreichen.

Für den Bereich des bisher unbebauten, zentral im Plangebiet gelegenen Areals, ermöglicht die Planung die zukünftige wohnbauliche Nutzung. Es können ca. 10 zentral gelegene Grundstücke für Einzelhäuser entstehen. Die geometrische Grundform der städtebaulichen Konzeption ermöglicht eine Aufteilung in überwiegend rechtwinklig zugeschnittenen Baugrundstücken ohne Nordlage der Gartenbereiche. Dadurch wird eine Ausrichtung der Hauptaufenthaltsräume nach energetischen Gesichtspunkten (Besonnung, Wärmegewinn etc.) gefördert.

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Kernstadt in einer wohnbaulich genutzten Umgebung und ermöglicht die Bebauung der bisher unbebauten Fläche des Flurstückes Nr.824 und somit auch der Bebauung einer der letzten unbebauten Innerstädtischen Wohnbauflächen (gemäß Flächennutzungsplan). Das Plangebiet ist von allen Seiten erschlossen. Die Erschließung des Flurstückes Nr.824 erfolgt von dem „Leo-Heinrichs-Weg“ aus und endet in einer Wendeanlage

Die Erschließungsstraße wird entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Wohngebiet als Mischverkehrsfläche gestaltet.

Der Anschluss an den Außenbereich erfolgt über den fußläufig zu erreichenden

Grünzug in Erkelenz-Nord und weiter in Richtung Borschemich-neu zur Feldflur.

Die Plankonzeption der Neuplanung (Bereich des WA 1) sieht auf rd. 10 Grundstücken die Errichtung freistehender Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten/ Wohngebäude vor. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen entsprechen mit ca. 380 m<sup>2</sup> bis 570 m<sup>2</sup> der Nachfrage an zentrumsnahem Wohnbauland. Die städtebauliche Konzeption sieht für das WA 1 die Festsetzung Allgemeine Wohngebiete mit offener Bauweise und einer Bebauung mit Einzelhäusern vor, deren Bauhöhe durch die Maximalwerte von Trauf-, First-, und Hochpunkt und einem Vollgeschoss festgesetzt wird.

Dabei wird die maximale Traufhöhe im WA1 mit 4,5 m und die maximale Firsthöhe mit 9,50 m, bei allseitig gleichgeneigten Dachformen in Form von Sattel-, Walm,- und Zeltdächer festgesetzt. In dem mit WA 1 festgesetzten Bereich sind zudem Flachdächer mit einem maximalen Hochpunkt (HP) von 4,00m und ausnahmsweise Pultdächer mit einem HP von 7,00m zulässig. Als Hochpunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes mit Ausnahme von Kaminen, Antennen und Dachaufstiegen. Die Festsetzungen ermöglichen einen flexiblen Umgang mit den Dachformen. Entsprechend der Umgebung sind eingeschossige Bauten mit Flachdach oder Satteldach und ausnahmsweise auch mit Pultdach zulässig. Ziel dieses Festsetzungsgefüges ist es, die Neubebauung in das Bestandsbild der sich nach Norden erstreckenden Wohnsiedlungen einzubinden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes (Oestricher Straße bis Ecke Meerstraße) sieht die Plankonzeption die Festsetzung der Baugebiete WA2 und 3 vor. Aufgrund der Bestandsbebauung und der Bedeutung der Oestricher Straße als historische Hauptstraße, des bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts nordöstlich der Stadt Erkelenz solitär gelegenen Ortes Oestrich, soll hier eine geringfügig höhere Bebauungsdichte und Intensität erzielt werden als in dem durch aufgelockerte, eingeschossige Bauten geprägten Bereich des WA1. Dementsprechend werden die Baugebiete durch qualitativ unterschiedliche Festsetzungen zur Geschosshöhe und Gebäudehöhe gegliedert.

Dabei wird die minimale Traufhöhe im WA2 und 3 mit 5,50m, die maximale Traufhöhe mit 6,50m und die maximale Firsthöhe mit 11,00m festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Städtebauliche „Ausreißer“ wie die Gebäude der Oestricher Straße 31,33 haben einen Bestandsschutz, unterliegen aber bei Abgang, oder Abriss und folgender Neuerstellung den Festsetzungen des Bebauungsplanes, um auch hier ein homogenes Gesamtbild in der Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen.

Aufgrund der Bestandsituation im Bereich der Oestricher Straße sind im WA 2 und 3 allseitig gleichgeneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig.

Für das WA 2 und 3 wird keine Bauweise festgesetzt. Aufgrund der vorgefundenen Situation im Bestand des Plangebietes und auch in der näheren Umgebung der Oestricher Straße, in der mal mit und mal ohne seitlichen Grenzabstand gebaut wurde, wird im WA 2 und 3 auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Demnach ist bestandsorientiert zu prüfen, ob ein seitlicher Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze erforderlich ist, oder angebaut werden kann. Zusätzlich sind keine Zäsuren bei einer Gebäudelänge/-tiefe von mehr als 50m erforderlich, was es ermöglicht, den historischen Bestand im WA3 in seiner Erscheinungsform zu wahren.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung der Erkelenser Innenstadt und der Sicherung der überwiegenden homogenen Struktur des Bestandes sowie einer Neudefinition der städtebaulichen Ziele gemäß den heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen. Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Demzufolge werden die Baugebiete des Planbereiches als Allgemeine Wohngebiete (WA 1, 2 und 3) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche, kulturelle, soziale, und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO) haben die Priorität der Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Nichtwohnnutzungen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete (WA) sind gebietsverträglich zu betreiben und die entsprechenden Orientierungs- und Richtwerte der TA Lärm und der entsprechenden Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) sind einzuhalten.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. Die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen ist mit dem angestrebten städtebaulichen Ziel, einer ruhigen Wohnlage in Zentrumsnähe nicht zu vereinbaren und entspricht nicht der städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes mit aufgelockerter Bebauung und kleinteiliger Struktur des Wohneigentums auf der einen und einer wohnbaulich genutzten, überwiegend geschlossenen Straßenrandbebauung auf der anderen Seite.

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 Allgemeinen Wohngebieten bestimmt. Die Festsetzungen beruhen auf dem städtebaulichen Ziel einer gestaffelten Intensität der Grundstücksnutzung und Bebauung.

In den Baugebieten WA2 und 3 soll aufgrund der Bestandsbebauung und der Bedeutung der Oestricher Straße als historische Hauptstraße, des bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts nordöstlich der Stadt Erkelenz solitär gelegenen Ortes Oestrich, eine geringfügig höhere Bebauungsdichte und Intensität erzielt werden als in dem durch aufgelockerte, eingeschossige Bauten geprägten Bereich des WA1. Dementsprechend werden die Baugebiete durch qualitativ unterschiedliche Festsetzungen zur Geschosszahl und Gebäudehöhe gegliedert.

Aus dem städtebaulichen Grund zum Schutz und zur Erhaltung der historischen Hofanlage Ecke Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße, für welche eine Baugenehmigung über die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken vorliegt, wird für diesen Bereich das Allgemeine Wohngebiet WA3 festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 sowie maximal zwei Vollgeschossen. Somit ist für diesen Bereich eine leicht erhöhte Bebauungsdichte möglich, die Obergrenzen der Grundflächenzahl des § 17 BauNVO werden aus städtebaulichen Gründen, zur Erhalt der historischen Hofanlage, überschritten. Die Festsetzung der Traufhöhe mit einem Mindestmaß von 5,50m und einem Höchstmaß von 6,50m sowie einer maximalen Firsthöhe von 11,00m fasst alle Bestandsgebäude des Plangebietes entlang der Oestricher Straße und auch die Nutzungsänderung der historischen Hofanlage mit ein und bietet gleichzeitig ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für das harmonische Einfügen von Neubauten oder Umbauten. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl im WA 2 wird hier mit 0,4 (GRZ) und 0,6 (GFZ) festgesetzt, die Vollgeschosse auf maximal II begrenzt. Eine zweigeschossige Bebauung ist aufgrund der gegebenen Grundstücksgrößen möglich. Es handelt sich zwar im Bereich der Oestricher Straße um eine teilweise kleinteilige Struktur im Straßenbereich, jedoch weisen fast alle Grundstücke hier eine entsprechende Tiefe auf.

Für das übrige Plangebiet wird im WA1 eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie einem Vollgeschoss festgesetzt. Ein Dachgeschoss ist bei geneigten Dächern möglich, es darf jedoch rein rechnerisch, nach den gesetzlichen Bestimmungen, kein zweites Vollgeschoss ergeben. In Kombination mit der zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhe (TH max. 4,50m, FH max. 9,50m) und einem maximal zulässigen Hochpunkt (HP) bei Flachdächern von max. 4,00m und Pultdächern max. 7,00m wird eine der Eigenart der Umgebung angegliche Bauweise ermöglicht. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind an der umgebenen Bestandsbebauung orientiert mit dem Ziel die Neubebauung in das Bestandsbild der sich nach Norden erstreckenden Wohnsiedlungen einzubinden. Das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird von seinem Festsetzungsgefüge so gestaltet, dass es sich an die hier im Bestand des geplanten WA1 vorherrschende eingeschossige, offene Bauweise mit Traufhöhen bis ca. 4,00m und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,30m angleicht. Auch bezüglich der Baugestalt werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Ermächtigung des § 86 BauO NRW getroffen um das Gesamterscheinungsbild harmonisch zu gestalten.

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet in den WA Baugebieten einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich beabsichtigten Gebäudetypologie mit geringen Sockelhöhen.

Die Bebauung mit Nebenanlagen darf die GRZ, welche im Bebauungsplan festgesetzt ist gem. § 19 Abs. 4 Ziffer 3 Satz 2 BauNVO um max. 50 % überschreiten, da der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.

Der Bezugspunkt legt die Höhe fest, von der aus die Höhe aller baulichen Anlagen des Bebauungsplanes ermittelt wird.

Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die Trauf- und Firsthöhen sowie der Hochpunkt stellen sich als Differenz der Höhen

dieser und des festgelegten Bezugspunktes dar.

#### 4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden die Wohneinheiten pro Wohngebäude in den Wohngebieten im WA 1 beschränkt. Durch diese Festsetzung wird die Einwohnerdichte im Planbereich beeinflusst, da Mehrfamilienhäuser mit den entsprechenden Auswirkungen auf Einwohnerdichte, Ziel- und Quellverkehrsaufkommen hier nicht entstehen können. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Ordnungskonzept einer aufgelockerten, kleinteiligen Wohnsituation mit den entsprechend dimensionierten Verkehrsflächen widersprechen.

Im WA 2 und 3 wird auf die Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten verzichtet. Hier ist eine höhere Einwohnerdichte vertretbar und im Bereich der Oestricher Straße teilweise bereits vorhanden.

#### 4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das WA 1 wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs.2 BauNVO entsprechend dem für diesen Bereich städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten Bebauung festgesetzt. Die Beschränkung auf Einzelhäuser ist hier angemessen und entspricht der Umgebung.

Für das WA 2 und 3 wird keine Bauweise festgesetzt. Demnach ist bestandsorientiert zu prüfen, ob ein seitlicher Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze erforderlich ist, oder angebaut werden kann. Zusätzlich sind keine Zäsuren bei einer Gebäudelänge/-tiefe von mehr als 50m erforderlich, was es ermöglicht, den historischen Bestand im WA3 in seiner Erscheinungsform zu wahren. Für die Bereiche des WA 2 und 3 entlang der Oestricher Straße sowie der Meerstraße wird gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO eine vordere Baulinie festgesetzt.

Die im Plangebiet im Bereich der Oestricher Straße überwiegend vorhandene geschlossene Bauweise in Verbindung mit einer festgesetzten Baulinie, dient dem Erhalt der historischen Baufluchten des alten Kerns der inzwischen in die Stadtstruktur Erkelenz eingebundenen Ortslage Oestrich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Ausnahme der entlang der Oestricher Straße/ Ecke Meerstraße verlaufenden Baulinie durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO bestimmt.

Die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen von 14 -17m geben der Realisierung von Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern aber auch von Mehrfamilienhäusern im WA 2 und 3 ausreichend Raum. Die zulässige Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Anbauten oder untergeordnete Bauteile ist auf einer maximalen Breite von 50 % der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers und einer Tiefe von maximal 1,50 m beschränkt, um deren untergeordneten Charakter zu unterstreichen.

#### 4.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Im WA1 sind Garagen, Carports und Stellplätze in den überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine freie Stellung der Garagen innerhalb der Baugrenzen und seitlich der Baugrenzen in den dafür festgesetzten Flächen. 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 Bereiche werden geschützt. Kellergaragen sind aus gestalterischen Aspekten und aus Gründen der Verkehrssicherheit (eingeschränktes Sichtfeld bei Ausfahrt aus Garage) nicht

zulässig.

Im WA 2 und 3 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Aufgrund der historischen Straßenrandrandbebauung auf der einen Seite und den Anforderungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern im WA 2 und 3 auf der anderen Seite, wird auf die Festsetzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze verzichtet.

#### 4.7 Verkehrsflächen

Die von dem Leo-Heinrichs-Weg ausgehende Erschließung des Flurstückes Nr. 824 des Plangebietes, ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Erfordernis zur Festsetzung weiterer Verkehrsflächen besteht nicht. Die festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb des WA 1 entsprechen dem Erschließungserfordernis, u. a. sind Wendemöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu berücksichtigen. Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sowie zur Bereitstellung öffentlichen Parkraumes ist die Wendeanlage platzartig und in zentraler Lage gestaltet.

#### 4.8 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet wird im Bereich Neuplanung (Flurstück Nr.824) eine ca. 90 m<sup>2</sup> große Fläche im Bereich der Wendeanlage gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche bildet für den Bereich der Neuplanung einen kleinen, begrünten Quartiersplatz und bietet Raum für einen großkronigen Baum in Form eines Solitärs.

Die Fläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 4.9 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Für die Fläche der öffentlichen Grünfläche wird die Anpflanzung von einem Hochstamm 2.Ordnung festgesetzt. Die Größe und Lage der öffentlichen Grünfläche bietet die Möglichkeit an zentraler Stelle einen raumprägenden Laubbaum-Hochstamm zu integrieren. Die Vertikalstruktur des Laubbaumes bietet ein Pendant zur geplanten Gebäudehöhe sowie eine optimale Begrünung und Überstellung der geplanten Platzaufweitung.

#### 4.10 Baugestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtbildes werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW gestalterische Festsetzungen getroffen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel ist es ein an die Umgebung angelehntes Erscheinungsbild zu entwickeln bzw. zu erhalten. Der Gestaltungsrahmen orientiert sich an orts- und regionaltypische Gestaltungsmerkmale. Zur Wahrung eines homogenen Gesamtbildes sollen die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien, Dachform, Dachmaterialien, Dachaufbauten, Dachüberstände, Untergeordnete Bauteile, Vorgärten und Einfriedungen beitragen. Für die individuelle Gestaltung von Baukörpern und privaten Freiräumen verbleibt hierbei ein breiter Gestaltungsspielraum.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfassen

- Einschränkung der Festsetzungen zu Fassadenmaterialien. Die Verwendung von Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerkimitierende Materialien sind unzulässig
- Beschränkung von Baustoffen für die Dacheindeckung unter Bezugnahme auf

- regionaltypische Materialien
- Die Regelung der Dachform. Es sind im WA 1 allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie ausnahmsweise Pult- und abgerundete Pultdächer zulässig. Im WA1 sind zudem Flachdächer zulässig. Über die zulässigen Dachformen sollen im Zusammenspiel mit den eingegrenzten Maßen zu Trauf- und Firsthöhe und die Festlegung eines Hochpunktes (HP) bei Pult- und Flachdächern die Gestaltung eines homogenen Wohnquartieres entwickelt werden bzw. erhalten bleiben. Im WA 2 und 3 sind allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig.
  - 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
  - Die Eingrünung von Abfallbehältern außerhalb von Gebäuden in dem vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen.

## 5. Verkehrserschließung

### 5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird von der Karl-Platz-Straße im Norden, der Meerstraße im Osten, der Oestricher Straße im Süden sowie von dem Leo-Heinrichs-Weg im Westen erschlossen.

### 5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße Leo-Heinrichs-Weg über eine in nördlicher Richtung abknickende Stickerschließung, die in einer Wendeanlage mit platzartiger Aufweitung endet. Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sowie zur Bereitstellung öffentlichen Parkraumes ist die Wendeanlage platzartig und in zentraler Lage gestaltet. Die Dimensionierung der Wendeanlage entspricht den Wendekreisradien für dreiachsige Müllfahrzeuge.

Entsprechend der untergeordneten Erschließungsfunktion in dem Wohnquartier der „Neuplanung“ (Flurstück Nr.824 und Teil aus 1149) wird die öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese Verkehrsfläche dient neben dem fließenden Verkehr gleichrangig der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven ruhigen Wohnquartieres.

### 5.3 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 im WA1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Im WA 2 und 3 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die entsprechend der Wohnnutzung erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den

Bereich der Neuplanung werden innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Der Umfang öffentlicher Stellplätze in der Erschließungsstraße und die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Stellplätze ist Gegenstand der nachfolgenden Fachplanung.

#### 5.4 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den Linienverkehr und bestehende Bushaltestelle in der Brückstraße an den ÖPNV angebunden.

Der Zentralbushof und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

### 6. Ver- und Entsorgung

#### 6.1 Strom, Gas, Wasser

Die erforderlichen Ver- oder Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an das Strom,- Gas- und Wassernetz für die Neuplanung der Mitte des Plangebietes werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durch die örtlichen Versorgungsträger erbracht und gesichert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen des Bestandes sind in den umliegenden Straßen bereits vorhanden.

#### 6.2 Telekommunikation

Die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation des Innenbereiches erfolgt durch Netzanbieter im Rahmen der Erschließung des Plangebietes. Die anbietenden Betreiber sind am Verfahren beteiligt und werden frühzeitig an der Erschließungsplanung beteiligt.

#### 6.3 Abfallentsorgung

Die Dimensionierung der geplanten Erschließungsstraße und Wendeanlage für Fahrzeuge der Abfallentsorgung berücksichtigt die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung.

#### 6.4 Abwasser-/Niederschlagsbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalsystem. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über das Mischsystem abgeleitet. Gemäß § 10 der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke, deren Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen – Entwässerungssatzung – der Stadt Erkelenz vom 19.03.2004 – in der Fassung der 12. Änderung vom 18.12.2013 (in Kraft getreten am 28.12.2013) besteht Anschlusszwang an die bestehende öffentliche Abwasseranlage sobald Abwasser auf dem Grundstück anfällt. Der Anschlusszwang besteht auch für das Niederschlagswasser.

Gemäß § 51a LWG ist das unbelastete Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Ein ortsnahes Gewässer zur Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers (ortsnahes Niederschlagswasserbeseitigung) steht nicht zur Verfügung.

Die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser von Grundstücken liegen aufgrund der auch für das Plangebiet gegebenen Bodenverhältnisse nicht vor. Der Bau einer zentralen Versickerung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar.

## 7. Umweltbelange

### 7.1 Immissionsschutz

#### Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes wurde im Vorfeld geprüft. So befinden sich weder gewerbliche Betriebe im näheren Umfeld des Plangebietes noch aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Ein südwestlich im Plangebiet gelegener ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb soll zu Wohnnutzungen umgebaut werden. Eine Baugenehmigung liegt bereits vor. Es bestehen keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebietes im vorgesehenen Umfang.

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

Mit der Umwandlung der bisher unbebauten Fläche des Flurstückes Nr.824 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. So ist im Hinblick auf die geringe Siedlungsdichte mit Umsetzung der Planung nicht mit einer spürbaren Zunahme der Verkehrsfrequenz zu rechnen.

### 7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. III/8 "Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße", Erkelenz Mitte, wurde der ökologische Zustand der Fläche, welche durch den Bebauungsplan erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt wird, betrachtet, erfasst und berechnet und zusätzlich die ökologische Wertigkeit der Flächen nach Umsetzung der Bauleitplanung prognostiziert.

Die Bilanzierung wurde nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW sowie dem Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes NRW erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass ein Restausgleichsbedarf von 5082 Ökoeinheiten nach der Umsetzung der Planung besteht, die über das Ökokonto der Stadt Erkelenz ausgeglichen werden können. Aufgrund der geringen Größe und Insellage des geplanten WA1 sowie der ökologischen Funktionsfähigkeit ist die Festsetzung der Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des

Bauleitplanes und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, dargelegt werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

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 (Vorprüfung der Artenschutzprüfung, Stufe I, Haese Büro für Umweltplanung Stolberg, Bericht vom Dezember 2014) beachtet. Demnach könnten das Plangebiet aufgrund der dörlichen Strukturen für Tierarten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft attraktiv sein, darunter auch einige planungsrelevante gesetzlich geschützte Vogel- und Fledermausarten. Es konnte aber in einer Art-für-Art Betrachtung nachgewiesen werden, dass das Plangebiet aus verschiedenen Gründen trotzdem nicht als Lebensraum für die hier zu betrachtenden 25 Vogelarten geeignet erscheint, zB. wegen des Mangels bestimmter Biotopelemente wie Altbaum- oder Weichholzbestände und vor allem mangels hinreichender Flächenausdehnung sowie fehlender Verbindungen zum landschaftlichen Außenbereich. Eine weitergehende Brutvogelunteruchung gemäß der Stufe II der Artenschutzprüfung wird nicht für erforderlich gehalten.

Für Fledermäuse kann dagegen ein Vorkommen zumindest innerhalb der Hofanlage nicht völlig ausgeschlossen werden. Fledermäuse können geeignete Quartiere ggf. auch aus größerer Entfernung gezielt ansteuern. Dies ist im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren aber nicht relevant, weil eine Genehmigung für den Umbau der Hofanlage bereits vorliegt und diese bereits vollzogen wird.

### 7.3 Grundwassersituation, Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiet

Der Grundwassergleichenplan des Ertftverbandes gibt für den Planbereich eine Höhe des Grundwassers von 65-66 GW Gleichen m NHN an.

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Das Anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet. Auf den Grundstücken kann die Funktionalität einer Verrieselung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse, die aus den angrenzenden Baugebieten bekannt sind, nicht gewährleistet werden. Die Einleitung in ein ortsna-

hes Gewässer gem. § 51 a LWG ist nicht möglich. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang. Auf die Verpflichtung n. § 51 a LWG wird hingewiesen (siehe Pkt. Ver- und Entsorgung).

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 05.12.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIA.

Die besondere Schutzwürdigkeit des Grundwasserleiters schließt die punktuelle Versickerung von belastetem Niederschlagswasser (z.B. Straßen, Gewerbe, Landwirtschaft) grundsätzlich aus.

#### 7.4 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung 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 zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen über das Vorhandensein von Altlasten bekannt.

#### 7.6 Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Bereich des Plangebietes.

Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um eine Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird seitens des KBD zusätzliche eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:

[www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: [poststelle@brd.nrw.de](mailto:poststelle@brd.nrw.de)) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

## 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler existieren nicht im Plangebiet. Im näheren Umkreis befinden sich jedoch geschützte Baudenkmäler (Oestricher Straße 16, Karlskapelle Oestricher Straße).

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

## 9. Kennzeichnung von Flächen

Zum derzeitigen Verfahrensstand liegen keine Erfordernisse für eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan vor.

## 10. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu Niederschlagswasser, zu Kampfmittel und dem Nachbarrecht aufgenommen.

## 11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind bodenordnende Maßnahmen und andere Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

## 12. Städtebauliche Kenndaten

Art der Nutzung	m <sup>2</sup>	%
Allgemeine Wohngebiete (WA) (Bestand)	17.386	76
Allgemeine Wohngebiete (WA) (Neuplanung)	4519	20
Verkehrsfl. mit bes. Zweckbestimmung (V)	818	3
Verkehrsfl. mit bes. Zweckbestimmung (P)	49	
Öffentliche Grünfläche	86	1
Gesamt	22.858	100

## 13. Kosten

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GmbH & Co. KG (GEE) sichergestellt.

## **14. Anlage**

- Eingriff- Ausgleichsbilanzierung
- Vorprüfung der Artenschutzprüfung (Stufe I), Haese Büro für Umweltplanung Stolberg, Bericht vom Dezember 2014

Erkelenz im Juni 2015