



STADT ERKELENZ

Az.: 6126 10.03

Bebauungsplan Nr. III

Umsiedlung „Immerath-Pesch-Lützerath“

Hiernit wird die Übereinstimmung der 5. Ausfertigung mit dem Original bestätigt.
Erkelenz, den 15.11.05



Begründung

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

Teil 2:
Umweltbericht

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

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

TEIL 1

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Gliederung

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

11. Immissionsschutz

- 11.1 Allgemeines
- 11.2 Verkehrsgeräusche
- 11.3 Sportgeräusche
- 11.4 Gewerbegeräusche durch den Tagebau Garzweiler II

12. Umweltbelange

- 12.1 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft
- 12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

13. Geotechnische Untersuchungen

14. Bodendenkmäler

- 14.1 Geoarchäologische Untersuchungen
- 14.2 Auswirkungen der Untersuchungen auf die Planung

15. Grundwassersituation

16. Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone)

17. Altlasten

18. Kampfmittelfunde

19. Bodenordnende Maßnahmen / Enteignung

20. Kosten

21. Flächenbilanzierung

22. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsrandbereich der Stadt Erkelenz zwischen den Ortslagen Kückhoven im Osten und Bellinghoven im Nordwesten innerhalb der Gemarkung Kückhoven.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 34,67 ha.

Die Begrenzung des Plangebietes wird wie folgt gebildet:

- Im Norden durch einen Wirtschaftsweg, Flur 9, Parzelle 34, zwischen den Ortslagen Bellinghoven und Kückhoven bzw. die vorhandenen Sportanlagen der Ortslage Kückhoven, Flur 9, Parzelle 2.
- im Osten durch die Ortsrandbebauung sowie den hieran anschließenden Freibereich der Ortslage Kückhoven, Flur 8, Parzellen 51, 95 bis 99,
- im Süden durch die freie Landschaft, Flur 7, Parzellen 32 bis 37,
- im Westen durch einen verbleibenden Freibereich zwischen der L 366 und dem künftigen Ortsrand, Flur 9, Parzelle 54.

Die exakte Lage ergibt sich aus der Planurkunde und dem Übersichtsplan.

2. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Umsetzung des Braunkohlenplanes »Garzweiler II« macht (neben weiteren Ortschaften) die Umsiedlung der Dörfer Immerath, Pesch und Lützerath erforderlich. Hierfür wurde durch die Bezirksregierung Köln der Braunkohlenplan »Umsiedlung Immerath, Pesch und Lützerath« erarbeitet, der am 16.02.2005 genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 09.03.2005 Ziel der Raumordnung und Landesplanung wurde. Unter Berücksichtigung des Bürgervotums ist im Braunkohlenplan für die Umsiedlung der Ortschaft Immerath, Pesch und Lützerath der Umsiedlungsstandort Kückhoven festgelegt worden. Im Herbst 2002 wurde durch die Stadt Erkelenz ein Gutachterverfahren durchgeführt, in dessen Verlauf ein städtebauliches Konzept für den Umsiedlungsstandort erarbeitet und ausgewählt wurde. Dieses städtebauliche Konzept, das zwischenzeitlich bzgl. der Umgrenzung und Flächen des Umsiedlungsstandortes in den Braunkohlenplan integriert wurde, soll nun als Grundlage für das Bauleitplanverfahren dienen.

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

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

Ein weiterer Aspekt der Sozialverträglichkeit der Umsiedlungsmaßnahme ist die intensive und deutlich über die im Baugesetzbuch geregelte Bürger- bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgehende Beteiligung der von der Planung betroffenen

Bürger. Diese erfolgt z.B. durch zusätzliche Bürgerinformationsveranstaltungen, Planungswerkstätten und die Einrichtung eines die Interessen der Bürgerschaft vertretenden, gewählten Bürgerbeirates. Insbesondere mit dem Bürgerbeirat findet eine intensive Abstimmung der Bauleitplanung statt.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die planungsrechtliche Konkretisierung der Vorgaben des Braunkohlenplanes »Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath« an dem vorgegebenen Umsiedlungsstandort Erkelenz-Kückhoven unter Beachtung der materiellen und immateriellen Gegebenheiten der alten Orte Immerath, Pesch und Lützerath.

3. SITUATION IM PLANUNGSBEREICH

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Im gültigen Landesentwicklungsplan ist der Planbereich als „Freiraum“ dargestellt. Südlich des Planbereiches ist ein „Waldgebiet“ dargestellt.

3.1.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan ist der Planbereich als „allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt.

3.1.3 Braunkohlenplan

Das Plangebiet berücksichtigt und beinhaltet den im Braunkohlenplan „Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath“ (genehmigt am 16.02.2005 mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 09.03.2005) abgegrenzten Bereich des Umsiedlungsstandortes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III Umsiedlung „Immerath – Pesch – Lützerath“ unterschreitet am östlichen Plangebietsrand und überschreitet am nord-westlichen Plangebietsrand die im Braunkohlenplan Kap. 2.2 Umsiedlung der Bevölkerung, Ziel 1 zeichnerisch dargestellte Umsiedlungsfläche und umfasst gemäß Ziel 3, Kap. 2.2 des Braunkohlenplanentwurfes eine Fläche von 32,7 ha zuzüglich der Fläche für die Anbindung des Standortes an das regionale Straßennetz.

Innerhalb des Braunkohlenplanes werden mehrere Ziele formuliert, die Grundlage für die vorliegende städtebauliche Planung sind. Hinsichtlich der Umsiedlung der Bevölkerung heißt es z.B. unter Ziel 3, Kap. 2.2, zur Umsiedlung der Bevölkerung:

„Für die Umsiedlung der Bevölkerung von Immerath-Pesch-Lützerath ist in Zuordnung zum Allgemeinen Siedlungsbereich Kückhoven westlich von Kückhoven und nördlich vom Wannenbusch eine Fläche von 32,7 ha zuzüglich der Flächen für die Anbindung an das regionale Straßennetz bereitzustellen (Umsiedlungs-

standort Kückhoven). Innerhalb dieser Gesamtfläche, die zeichnerisch dargestellt ist, sind durch die Bauleitplanung die in der Erläuterung genannten Nutzungen unter Orientierung an den genannten Größenordnungen zu ermöglichen. Insbesondere ist die Bauleitplanung so auszulegen, dass innerhalb der vorzusehenden Fläche für Nettowohnbauland ein Baulandanteil von insgesamt 14 ha nicht überschritten wird. (...)“

Weiterhin wird im Braunkohlenplan ausgeführt:

- Die Erläuterung von Ziel 3 führt unter Absatz 2 einen Gesamtbedarf von 227 Wohnbaugrundstücken an. Vor dem Hintergrund der im Vorfeld ermittelten Grundstücksgrößen und unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 qm ergibt sich hieraus rechnerisch ein Flächenbedarf für Nettowohnbauland von 18,16 ha.
- Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung der Stadt Erkelenz liegt der Flächenbedarf für Nettowohnbauland (Wohn- und Mischbauflächen) bei 17,8 ha.
- Verglichen mit den heute bei Neuplanungen üblichen Dimensionen werden damit vergleichsweise große private Grundstücksflächen landesplanerisch gesichert, um eine weitgehende Übertragung der bestehenden Struktur an den Umsiedlungsstandort zu ermöglichen. Demgemäß ist die Bauleitplanung so auszulegen, dass innerhalb der vorgenannten Nettowohnbauland-Fläche ein Baulandanteil (jeweils bemessen bis 35 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie) von insgesamt 14 ha nicht überschritten wird.
- Insgesamt 17 Gewerbebetriebe (einschließlich Freie Berufe) beabsichtigen eine Betriebsfortführung am Umsiedlungsstandort, davon benötigen 2 Betriebe ein gesondertes Betriebsgrundstück. Bei Betrieben ist die Betriebsführung noch offen. Vor diesem Hintergrund wird vorsorglich ein Flächenbedarf für wohnverträgliches Gewerbe von 0,47 ha angesetzt.
- Ferner sollen für wohnverträgliche landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe im Umsiedlungsstandort auch Flächen für Hofstellen zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine vorsorgliche Flächenreservierung für 3-4 Hofstellen für den Umsiedlungsstandort von 0,81 ha.
- Nach Angaben der Stadt Erkelenz bzw. der katholischen Kirchengemeinde Immerath werden für Gemeinbedarfseinrichtungen 1,84 ha und für Ver- und Entsorgungseinrichtungen 0,41 ha benötigt.
- Für die Unterbringung der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen einschließlich der Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft besteht für Verkehrsflächen ein Bedarf von 4,18 ha (ohne Flächen für die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz), für öffentliche Grünflächen 5,11 ha und für zusätzlich erforderliche ökologische Ausgleichsflächen 2,03 ha.

- Die Größe des Umsiedlungsstandortes umfasst damit 32,55 ha (ohne Flächen für die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz).

3.1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des ca. 25 Jahre alten, gültigen Landschaftsplan I/1 Erkelenzer Börde. Der Plan weist im Planbereich keine schützenswerten Flächen, Landschaftsbestandteile, Gehölze oder anderen Merkmale auf.

3.2 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Der gültige Flächennutzungsplan weist den überwiegenden Teil des Planbereiches als Fläche für die Landwirtschaft aus. Im Norden des Geltungsbereiches ist ein Teilbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches ist eine 110 KV-Leitung mit beidseitigem Sicherheitsstreifen von 17,5m sowie eine Gasfernleitung dargestellt. Der nördliche Plangebietsrand wird von einer Richtfunkstrecke mit beidseitig jeweils 100m Sicherheitsstreifen überlagert.

Im Umfeld des Geltungsbereiches der Bebauungsplanneuaufstellung befindet sich im Osten der mit Wohnbau- und Mischbauflächen dargestellte Ortsteil Erkelenz-Kückhoven, im Westen die als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte L 366 und im Süden der als Fläche für Wald dargestellte „Wahnenbusch“. Das ebenfalls südlich gelegene Landschaftsschutzgebiet sowie die überlagernde Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft grenzen bis auf einen Abstand von ca. 75m an den Geltungsbereich der Neuaufstellung.

Daher wird zur planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung und Aufstellung dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hierbei werden die Darstellungen entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Planung für den Umsiedlungsstandort geändert. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bekanntmachung am 09.09.2005 rechtskräftig. Der Bebauungsplan kommt somit dem im § 8 Abs. 2 BauGB formulierten Entwicklungsgebot nach.

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

3.3 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Wirtschaftswege durchschnitten, im nördlichen Wirtschaftsweg befinden sich Trassen mit Versorgungsleitungen (Abwasser, Gas, Steuerkabel, Wasser), die entsprechende Berücksichtigung finden. Im Planbereich des Bebauungsplanes ist kein Gebäudebestand vorhanden.

Im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches ist eine 110 KV-Leitung mit beidseitigem Sicherheitsstreifen von 17,5m sowie eine Gasfernleitung vorhanden.

Der nördliche Plangebietsrand wird von einer Richtfunkstrecke mit beidseitig jeweils 100m Sicherheitsstreifen überlagert. Einschränkende Auswirkungen auf die Planung sind nicht bekannt.

Nord-Westlich des Plangebietes verläuft mit einem Abstand von ca. 190 Metern die Landstraße 366. Hieran schließt sich die Ortslage Bellinghoven weiter westlich an.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Ortslage Kückhoven sowie südöstlich die Kreisstraße K 33.

Südlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 300 Metern zum Plangebiet das Waldgebiet „Wahnenbusch“.

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND ZIELE

Das städtebauliche Konzept wird aus den vorgenannten landesplanerischen Vorgaben des Braunkohlenplanes entwickelt. Dies betrifft u.a. das Nutzungsspektrum und die Flächenvorgaben.

Städtebauliches Leitbild und wesentliche Zielsetzung der Planung für den Umsiedlungsstandort Immerath, Pesch und Lützerath sind der Erhalt und die Förderung des bestehenden gesellschaftlichen Lebens und bewährter sozialer Strukturen.

Im Zusammenhang mit der Umsiedlung werden theoretische Siedlungsmodelle abgelehnt und der Entwurf des Umsiedlungsstandortes erfolgt in Anlehnung an die Ortstrukturen der Umsiedlungsorte.

Das verkehrliche Rückrad des Umsiedlungsstandortes bilden die Straßenschlüsse an die K 33 und L 366, die als „Dorfstraße“ miteinander verbunden werden und den Hauptverkehr aufnehmen. Ein Straßenring verbindet die Anschlussstraßen mit dem nördlichen Siedlungsgebiet. Die Erschließung der südlichen Quartiere erfolgt über Stichstraßen mit Schleifen.

Der von den drei Ortschaften Kückhoven, Bellinghoven und dem Umsiedlungsbereich gebildete Mittelpunkt mit dem vorhandenen Standort von Schule und Sportplatz wird durch das Einbringen der vom Umsiedlungsstandort mitgebrachten Einrichtungen Turnhalle und Ascheplatz gestärkt. Die Immerather Mühle als altes und neues fernwirksames Merkmal kann am westlichen Ortseingang einen prominenten Standort erhalten.

Der neue Ort gliedert sich entsprechend dem Altstandort in vielfältige Quartiere und Nachbarschaften. Um den Mittelpunkt des Ortes mit Platz, kirchlichen Einrichtungen und Bürgerhaus entstehen vier Teilbereiche mit unterschiedlichen Charakteren:

Im Nordosten ein dörflich geprägtes Quartier mit Einzelhäusern und Gebäuden für landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Im Westen ein dreieckförmiges Quartier mit innenliegenden Wohnstraßen.

Im Südosten ein „ruhiges“ Wohnquartier unter starker Einwirkung der umgebenden Grünbereiche.

Im Südwesten ein „Siedlungs“-quartier mit unterschiedlichen Straßenräumen und hierauf beruhenden Nachbarschaften.

Entlang der Hauptstraßen sowie im Bereich des Ortsrandes entstehen weitere durch eigenständige Bebauungen und Nutzungen geprägte Bereiche, die die Vielfalt der bestehenden Orte erneuern und ergänzen.

Die Bausteine des Städtebaus werden eingesetzt um Vielfalt und eigenständigen Charakter der Quartiere einerseits zu erzeugen, die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes der Neusiedlung sowie die Erscheinung und Wahrnehmung als Ort nach außen aber zu wahren. So erfolgen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen um eine möglichst harmonische Höhenentwicklung der Neuortschaft ohne unvermittelte Höhenversprünge zu erzeugen. Entsprechend dem historischen Vorbild ragen nur öffentliche Gebäude und Kirchengebäude sowie Bäume über die Firste der Privathäuser hinaus.

Ortseingänge, Straßen- und Platzräume sowie Ausstattung, Begrünung und Bepflanzung spielen hier eine entscheidende Rolle. So sollen Straßenräume mit multifunktionalen Ausstattungselementen und einer dörflich anmutenden „Spalier-Bepflanzung“ entwickelt, die als Alleinstellungsmerkmal dient und an die Korridorwirkung des Altstandortes bei verbesserter Verkehrssicherheit erinnert. Die Ortseingänge sind entweder mit für die Allgemeinheit wichtigen Nutzungen besetzt und/oder zeichnen sich durch besondere städtebauliche Gestaltung aus.

Neben der Schaffung eines kleinmaßstäblichen Ortgefüges transportiert der Entwurf verschiedene weitere Elemente der Altstandorte in den Umsiedlungsbereich: Die Immerrather Windmühle kann auf einer geeigneten Fläche, wie beispielsweise am westlichen Ortseingang, in Abhängigkeit der Entscheidung des Trägers der Einrichtung am Umsiedlungsstandort wieder errichtet werden, um dort als Botschafter, Markenzeichen und Adresse des Ortes wirken zu können.

Dem Kaisersaal wird in seiner überaus wichtigen Funktion als Vereinssaal im Plangebiet ein Standort als Fläche für den Gemeinbedarf, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, im Ortsmittelpunkt am „Marktplatz“ und Park zugewiesen.

Ebenso werden den kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ein Standort im Ortsmittelpunkt als Fläche für den Gemeinbedarf zugewiesen.

Die Grünanlage „Lunapark“ entsteht südlich des Ortsmittelpunktes als zentrale Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz neu. Wege und Gassen verbinden den Park mit den angrenzenden Wohnquartieren. Der Friedhof ist am süd-östlichen Ortsrand vorgesehen.

Wegekreuze und Marienbildnis finden am Umsiedlungsstandort bzw. dem Baugebiet „Katzemer Straße“ (Marienbildnis) neue miteinander verbundene Standorte innerhalb der hierfür dimensionierten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und bilden eine Wegefolge die sich für kirchliche Veranstaltungen (z. B. Prozession) eignet.

5. BEBAUUNG

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO im Süden und mittleren Bereich des Plangebietes.
- Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes mit den Hofstellen der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe als nördlichem Abschluss des Plangebietes.
- Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO im mittleren Planbereich vom östlichen bis westlichen Gebietsrand entlang der „Hauptstraße“ und als Randbebauung um den „Markt“.

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

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

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

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

Die Lage der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist aus der unter Ziffer 4 erläuterten städtebaulichen Konzeption heraus entwickelt. Städtebauliches Ziel ist es, die von der Hauptstraße abgewandten Baugebiete als »ruhige« Wohngebiete zu entwickeln.

5.1.2 Dorfgebiete (MD)

Gemäß den Vorgaben im Braunkohlenplan sind am Umsiedlungsstandort Flächen für vier Hofstellen landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe vorzusehen. Diese Flächen werden in der städtebaulichen Konzeption am nördlichen Rand des Plangebietes mit Bezug zum Außenbereich vorgesehen und durch die Festsetzung als Dorfgebiet (MD 1) nach § 5 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der immissionsschutzrechtlich erforderlichen Schutzabstände sowie der städtebaulich gewünschten, abgestuften Flächennutzung zu den umliegenden Wohngebieten erfolgt im Umfeld der vorgesehenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe eine abgestufte Festsetzung von Dorfgebietsteilflächen (MD 2 und MD 3). Hierdurch erfolgt eine qualitative und räumliche Gliederung (Zonierung) hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit und der Tierhaltung

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

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

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

5.1.3 Mischgebiete (MI)

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

Mit dem Ausschluss bestimmter, allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen wird erreicht, dass die Standortwahl bestimmter flächenintensiver Nutzungen (Gartenbaubetriebe) gesteuert bzw. emissionsintensive Nutzungen (Tankstellen) oder dem Ortscharakter unangemessenen Nutzungen (Vergnügungsstätten) an diesem zentralen Bereich vermieden werden. Hierbei wird ebenfalls auf die vergleichbare Situation im Alt-Ort Bezug genommen.

Für Gartenbaubetriebe und andere flächenintensive Nutzungen werden an den Ortseinfahrtbereichen Gebietsausweisungen (MI 1) vorgenommen, die die besonderen Lageanforderungen solcher Gewerbeansiedlungen im Hinblick auf Emissionen und Erreichbarkeit berücksichtigen.

5.1.4 Tierhaltung

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

Für eine Tierhaltung im Mischgebiet gilt grundsätzlich ähnliches, wobei aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL)

sowie gültigen VDI-Richtlinien 3471/3472 der Schutzanspruch der Bewohner des Mischgebietes nicht geringer ist als der im Allgemeinen Wohngebiet.

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

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Staffelung der Gebäudehöhenfestsetzungen vom Ortsrand zur Ortsmitte hin folgt dem städtebaulich bestehenden Vorbild der umzusiedelnden Orte. Hierbei werden zur Vermeidung von übergroßen, störenden Höhensprüngen Höchsthöhen und Mindesthöhen festgesetzt.

Innerhalb der Straßenzüge werden die Höhenfestsetzungen der gegenüberliegenden Seiten gleich festgesetzt. Hierdurch soll entsprechend den bestehenden Ortschaften ein geschlossenes Straßenraumbild entstehen.

Für die Gemeinbedarfseinrichtungen sowie kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen erfolgen abweichende Festsetzungen. Als „öffentlichen“ Gebäude wird ihnen entsprechend historischen Vorbildern und der Situation am Altort das Recht eingeräumt, alle anderen Gebäude zu überragen. Als Beispiele am Altort hierfür gelten die Kirche (Immerather Dom), das Krankenhaus, die Mühle sowie die Schule.

Grundsätzliches städtebauliches Ziel der Festsetzungen zur Gebäudehöhe ist eine Staffelung der Gebäudehöhen vom Ortsrand über den Bereich entlang der nördlichen Ringstraße bis hin zum Mittelpunkt des Umsiedlungsstandortes, dem Bereich um den zentralen „Markt“. Dementsprechend werden die Baugebiete durch unterschiedliche Festsetzungen zur Gebäudehöhe gegliedert. Die festge-

setzte Höhenentwicklung nimmt ausgehend von der Ortsrandlage bis zum Ortsmittelpunkt tendenziell zu.

Für den Mittelpunkt des Ortes, der sich um den zentral gelegenen „Markt“ erstreckt (MI 3), wird, da sie um den am höchsten frequentierten Bereich und somit das repräsentative und identitätsstiftende »Gesicht des Ortes« darstellt, Höhenfestsetzungen getroffen, die einer zwingenden Zweigeschossigkeit entsprechen. Dies korrespondiert mit der dichteren Bebauung im Ortskernbereich des Alt-Ortes.

Die Höhenfestsetzungen in den weiteren Bereichen (MI 1, MI 2 und WA 1) entlang der Hauptstraße (Planstraße A) sowie den hieran angrenzenden Bereichen, dienen der Vermittlung der Gebäudehöhen zwischen den Randlagen und dem Ortsmittelpunkt.

Die Höhenfestsetzungen in den Randlagen (WA 2 und MD 3) entsprechen einer ein- bis eineinhalb geschossigen Bebauung und orientieren sich an dem städtebaulichen Leitgedanken eines »aufgelockerten« Einfamilienhausgebietes.

Im Norden des Plangebietes findet um den Bereich des „Angers“ als dem Schwerpunkt dörflich geprägter Nutzungen mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Möglichkeiten zur Tierhaltung eine bauliche Betonung statt. Durch die Festsetzung von Höhen, die die übrigen Ortsrandbereiche MD 3 und WA 2 leicht überragen wird neben der baulichen Fassung und Betonung des Angers eine dem Altort entsprechende Struktur mit baulich hervortretenden landwirtschaftlichen Nutzbauten geschaffen.

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

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

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet mit Ausnahme des Bereiches MI 3 einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich vorwiegend beabsichtigten Gebäudetypologie (Ein- und Mehrfamilienhäuser). Ziel der Planung ist es, untypische hohe Sockelzonen zu vermeiden.

Da im Planbereich MI 3 als städtebaulich beabsichtigte Gebäudetypologie das Wohn-Geschäftshaus bzw. Geschosswohngebäude geplant ist und diese Gebäude zugleich durch die Festsetzung einer Baulinie unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, eröffnet die Festsetzung einer bis zu 1 m über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässigen Fußbodenhöhe des Erdgeschosses die Möglichkeit „Sozialabstand“ durch das Anheben der Gebäude zu erreichen.

5.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

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

5.3 Wohneinheiten.

Die städtebauliche Konzeption sieht in Abstimmung zum Alt-Ort für den Bereich der Ortsdurchfahrt „Hauptstraße“ und den Ortsmittelpunkt um den „Markt“ eine Bebauung höherer Dichte vor. In den übrigen Bereichen ist das Ziel der Planung eine aufgelockerte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung.

Entlang der „Hauptstraße“ und den „Markt“ (MI1, MI 2 und MI 3) wird die Anzahl der Wohnungen nicht festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel zur Förderung und Konzentration des Geschoss- und Mietwohnungsbaus in diesem Bereich.

In den mit WA 1, WA 2, MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen würde die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten dem planerischen Ordnungskonzept einer aufgelockerten kleinteiligen Wohnsituation widersprechen. Aus diesem Grund und um städtebaulichen Missständen innerhalb dieser Zonen vorzubeugen (z.B. Beeinträchtigungen durch fließenden und ruhenden Verkehr), wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Nutzung der Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht der planerischen Absicht und dem Wunsch der Umsiedler nach einer stärkeren Hinwendung zu freistehenden Einfamilienhäusern in den Wohnquartieren insbesondere am Ortsrand.

Im nördlich gelegenen Gebiet MD 1, das insbesondere für die Unterbringung landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen vorgesehen ist erfolgt aufgrund dessen spezifischer Zweckbestimmung, sowie unter Beachtung einer traditionellen Erbfolge eine Festsetzung von max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude.

5.4 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücke

5.4.1 Bauweise

Für die Baugebiete werden entsprechend den spezifischen städtebaulichen Zielvorstellungen in den Planbereichen unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

In den am Ortsrand gelegenen Bereichen WA 2 und MD 3 werden nach § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel nach einer orts- und regionaltypischen dörflichen Bebauung, die ihren Schwerpunkt in einer aufgelockerten Bauweise zu Ortsrand hin besitzt.

In den Übergangsbereichen zwischen der Ortsrandbebauung und der Ortsmitte wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die hierdurch mögliche Vielfalt von Bautypen vom freistehenden Gebäude bis zu Gebäuden mit einer Länge von bis zu 50 m entspricht dem städtebaulichen Ziel einer zunehmenden Verdichtung der Bebauung vom Ortsrand zum Ortsmittelpunkt hin.

Im Bereich des Ortsmittelpunktes um den „Markt“ (MI 3) wird eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Neben dem städtebaulichen Ziel die dichtesten Bebauung im Ortsmittelpunkt zu realisieren, wird durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise um den zentralen (Markt-) Platz dessen städtebauliche Wirkung als „Platzraum“ gefördert.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird lediglich in den Bereichen verzichtet, in denen die Betriebsflächen von landwirtschaftlichen Betrieben (MD 1 $\hat{\diamond}$ 2) vorgesehen sind, da hier betriebsbedingt Gebäude auch eine Länge über 50 m aufweisen können (z.B. Wirtschaftsgebäude, Lagerhallen, Ställe).

Hierüber hinaus finden in den „Anbaubereichen“ MI 3 $\hat{\diamond}$ 1, MD 2 $\hat{\diamond}$ 1 sowie MD 3 $\hat{\diamond}$ 1 ebenfalls keine Festsetzungen zur Bauweise statt um auch hier, vom öffentlichen Straßenraum kaum einsehbar Gebäude auch über eine Länge von 50 m zuzulassen.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

- 14 bis 15 m Bautiefe bei geplanten Grundstückstiefen zwischen 20 m und 30 m.
- 17 m Bautiefe als Standardmaß;
- 20 m Bautiefe bei Baugrundstücken mit großem Anteil an privatem Gartenland;
- 17 m Bautiefe zzgl. 5 m tiefe Anbauzone im Zentralbereich MI 2 und MI 3;

- 20 m Bautiefe zzgl. 5 m tiefe Anbauzone bei über 35 m tiefen Grundstücken im Dorfgebiet MD;
- gesamte Grundstückstiefe mit einem Grenzabstand von 3 m bei den für eine gewerbliche Bebauung vorgesehenen Baugrundstücken am westlichen und östlichen Ortsrandbereich MI 1.

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

Zur Erzielung eines harmonischen Ortsbildes soll die Festsetzung der Baufensertiefe abgestimmt auf die unterschiedlichen Grundstückstiefen und Baugebietstypen erfolgen und zu den MI- und MD-Gebieten durch in der Höhenentwicklung begrenzte Anbauzonen ergänzt werden. Die Festsetzung von größeren Baufensertiefen bei tieferen Grundstücken nimmt besondere Rücksicht auf den Wunsch vieler älterer Umsiedler, ihren künftigen Haushalt nur in einem höhengleichen Erdgeschoss organisieren zu wollen. Hierbei wird eine volle Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig, wodurch sich die Gefahr eines Verspringens der Baufluchten verringert. Durch diese zu den zu erwartenden Bauweisen orientierte Baufensterdimensionierung wird eine Reduzierung von Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen möglich.

Außer in den Bereichen WA, die über keine Anbauzone verfügen, soll eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ausgeschlossen werden (vgl. Ziffer 5.4.4).

5.4.3 Baulinien und besondere Bauweisen

Lediglich an der städtebaulich bedeutsamen Randbebauung des „Marktes“ sowie der angrenzenden Straßenränder der Hauptstraße (Planstraße A) im Ortskernbereich werden Baulinien als straßenseitige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Das zwingende Heranrücken der Bebauung an den Markt und die Hauptstraße im Ortsmittelpunkt dient dem planerischen Ziel, an dieser städtebaulich bedeutsamen Stelle einen baulich stärker gefassten Straßen- und Platzraum zu erhalten.

Die ausnahmsweise zulässige Zurückbleiben hinter den festgesetzten Baulinien im Bereich MI 3 dient der Möglichkeit in den hier planerisch vorgesehenen Geschosswohnungsbauten zur Hauptstraße und somit nach Süden hin Freibereiche wie Loggien und Freisitze realisieren zu können.

5.4.4 Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen

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

Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile ist außerhalb der Baugebiete mit rückwärtigen Anbauzonen im bestimmten Maß als Ausnahme zulässig. Diese Festsetzung bietet eine städtebauliche

Lösung zur zukünftigen Erweiterung von Gebäuden in den Bereichen, in denen keine Anbauzone festgesetzt ist. Hiermit wird dem von den Dorfbewohnern geäußerten Interesse nach rückwärtigen Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten, wie sie auch am Alt-Ort unter Anwendung des § 34 BauGB bestehen, ausreichend und im Ausgleich zur Festsetzung einer Anbauzone Rechnung getragen.

5.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

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

5.5.1 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen

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

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

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen dient dazu, die Unterbringungsmöglichkeit für Garagen, Carports und Stellplätze auf den Bereich des Bauwiches auszuweiten, ohne dass hier auch Gebäude zulässig sind (was bei der Ausweitung der überbaubaren Flächen der Fall wäre).

Der städtebaulichen Ordnung der privaten Stellplätze liegen folgende Planungsziele zugrunde:

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

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

Im Kernbereich um den Markt und den anschließenden Bereichen der Hauptstraße (Planstraße A) ist das städtebauliche Ziel die Schaffung von Wohn- Geschäftshäusern sowie von Geschosswohnungsbau. Um hierbei den erforderlichen Stellplatznachweis auch ohne in Anspruchnahme der rückwärtigen Grundstücksbereiche realisieren zu können, werden zusätzlich zu Garagen auch Tiefgaragen zugelassen.

5.5.2 Nebenanlagen

Untergeordnete, der Nutzung der Baugrundstücke dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind überall in den Baugebieten zulässig. Darüber hinaus sind diese Nebenanlagen auch innerhalb der rückwärtigen Grundstücksflächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, in bestimmten Umfang zulässig. Die Zulässigkeit ist so geregelt, dass sie sich nach dem mit der festgesetzten Zweckbestimmung »Haus- und Nutzgärten und dienende Nebenanlagen« definierten Charakter der Grünflächen richtet. Die flächenbezogene Beschränkung auf 20 % der privaten Grünfläche berücksichtigt die unterschiedlichen Größen der Grünflächen sowie die Tatsache, dass der Nutzungscharakter Grünfläche gemäß der Festsetzung hohe Priorität besitzt und damit dienende Nebenanlagen nur deutlich untergeordnet errichtet werden dürfen.

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

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

6. Baugestalterische Festsetzungen

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

6.1 Allgemeines

Immerath, Pesch und Lützerath gehören wie viele andere Dörfer im Erkelenzer Land zu den Dörfern, die im Laufe von Jahrhunderten gewachsen und, verbunden mit den umgebenden Landschaftsräumen, eine harmonische Einheit bilden.

Die historische Ortsstruktur mit Straßen- und Platzräumen, Innenbereichen und Ortsrändern, der Beschränkung auf örtlich vorkommende Baumaterialien in den historischen Kernbereichen und den abgestimmten maximal 2 geschossigen Gebäudehöhen stellt einen unverwechselbaren Charakter dar.

Das Bild der Ortschaften mit fernwirksamen Gebäuden wie dem Immerather Dom und der Immerather Mühle, von Baumwipfeln überragten Dachlandschaften sowie den mit Obstwiesen und Gärten eingesäumten Ortsrändern stellen den Mustertypus einer Ortschaft im Erkelenzer Land dar.

Dieser harmonische Gesamteindruck soll auf den neuen Standort übertragen werden, ohne auf die Beachtung zeitgemäßer Standards bei den Arbeits- und Wohnverhältnissen zu verzichten.

6.1.1 Die Ziele

Die Herstellung eines am bestehenden Ort orientierten selbstständigen Ortsbildes ist das zentrale Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Dieses Ziel soll unter anderem erreicht werden durch:

- die Entwicklung einer ortsbildprägenden Grundstruktur von Straßen, Plätzen und öffentlichen Freiräumen,
- die Entwicklung einer Gebäude- und Freiraumgestaltung, die sich an den positiven Wesenszügen der bestehenden Orte orientiert,
- die Vermeidung von Gebäude- und Freiraumgestaltungen, die das wesentliche Orts- und Straßenbild negativ beeinträchtigen,
- die angemessene äußere Gestaltung von Neubauten, insbesondere die Gestaltung von Fassaden und Dächern,
- die angepasste Gestaltung und Integration von Werbeanlagen,

Diese Ziele wurden u.a. in zahlreichen Veranstaltungen und Gesprächsrunden mit den Immerather, Pescher und Lützerather Bürgern erarbeitet:

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

6.1.2 Gestaltungsbereiche

Das bestehende Ortsbild der Altorte ist in Abhängigkeit von der Entstehungszeit in unterschiedliche Bereiche gegliedert.

Während im historischen Ortskern fast ausschließlich traditionelle Materialien wie Ziegel das Bild der Fassaden und Dächer bestimmen, weisen die in jüngerer Zeit entstandenen Erweiterungsbereiche ein breiter werdendes Spektrum „zeitgemäßen“ Bauens auf.

Der Bebauungsplan greift dieses gewachsene Bild der Altorte auf und unterscheidet bei den gestalterischen Festsetzungen nach Gebieten mit erhöhten Gestaltungsanforderungen entlang der Ortsdurchfahrt (Planstraße A, Markt) mit den angrenzenden Mischgebieten (MI) und den übrigen Gebieten (Dorfgebiete MD und allgemeine Wohngebiete WA).

6.2 Dächer

Dachform und Dacheindeckung sind wesentlich bestimmend für die Fernwirkung eines Ortsbildes.

Der Kulturbereich der Erkelenzer Landschaft einschließlich der Altorte Immerath, Pesch und Lützerath zeichnet sich durch wie selbstverständlich in die Landschaft eingebettete, erdfarbene Dachlandschaften der Orte aus.

Wesentliche Merkmale dieser Dachlandschaften sind:

- die Verwendung von Dacheindeckungen in dunkelrot, rotbraun und schwarz,
- die Beschränkung auf wenige Materialien,
- die zurückhaltende sich unterordnende Errichtung von Dachaufbauten.

Neben der Wichtigkeit der Dachformen und Dacheindeckungen für die Fernwirkung, entscheidet die Abstimmung der Dachgestaltung im Straßenbild über Harmonie oder Missklang der einzelnen Baukörper untereinander.

Um das Ziel einer regionaltypischen Gestaltung der Dachlandschaften und der harmonischen Abstimmung der Gebäude untereinander zu erreichen, werden in den Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zum Beispiel folgende Festsetzungen getroffen:

- Dachneigung im Ortskernbereich (MI – Gebiete) 35° bis 45°.
- Beschränkung auf regionaltypische, gedeckte Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun und schwarz ohne stark glänzende Oberflächen.

Die Gestaltung der Dächer von Nebengebäuden und Garagen hat eine große Wirkung auf das Gesamtbild der Dachlandschaften eines Ortes. Aus diesem Grunde werden für Dächer, soweit sie durch ihren Standort das Bild eines Straßenraumes mit bestimmen, vergleichbare Festsetzungen getroffen. Bei von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzten Garagen werden u.a. zusätzlich Flachdächer zugelassen.

Die Form von Dachaufbauten sowie Art und Größe von Dachüberständen sind wesentliche Gestaltungselemente, die über die Nahwirkung von Gebäuden und somit ihre Wirkung auf das unmittelbare Umfeld entscheiden.

In den Dorflandschaften des Erkelenzer Landes mit dicht bebauten Ortskernen schützen sich die Gebäude gegenseitig vor Wind und Schlagregen, Dachüberstände sind daher auf das notwendige Maß reduziert.

Entsprechend diesem Vorbild werden im Gestaltungsbereich 1 (MI-Gebiete) keine Dachüberstände am Ortsgang und maximal 0,3 m an der Traufe zugelassen.

Die zumeist bäuerliche und kleingewerbliche Tradition hat einfache, funktionale Baukörper hervorgebracht, Dachgeschosse waren in der Regel nicht ausgebaut. Das Bild der heutigen Orte ist durch diese Geschichte geprägt. Den öffentlichen Raum im Kern der Orte bestimmen einfache Dachgestaltungen mit zurückversetzten Dachaufbauten.

Die besondere Nutzung von Dachgeschossen in der Landwirtschaft hat an wenigen Standorten Zwerchgiebel und Zwerchhäuser entstehen lassen.

Auf dieser Grundlage setzt der Bebauungsplan einen angemessenen Rahmen von Möglichkeiten zur Errichtung von Dachaufbauten wie Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern.

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

6.3 Firstrichtung

Im Zusammenhang mit der räumlichen Orientierung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Ortsmittelpunkt um den „Markt“ sowie die angrenzenden Straßen die Festsetzung einer Firstrichtung. Ziel dieser Festsetzung ist, ähnlich wie im Alt-Ort, die gestalterische Prägnanz durch eine aufeinander abgestimmte Traufstellung der Gebäude zu verstärken.

6.4 Fassaden

Das bestehende Ortsbild der Altorte ist in Abhängigkeit von der Entstehungszeit in unterschiedlich Bereiche gegliedert. Während im historischen Ortskern fast ausschließlich rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk in klassischen Formaten das Bild der Fassaden bestimmt, werden die traditionellen Ziegelfassaden in den Ortserweiterungsbereichen in Format und Farbton variiert und durch Fassadenanteile in Putz ergänzt.

Sowohl im Ortskernbereich als auch in den Randbereichen finden sich vereinzelt weiße Putzfassaden. Die Verwendung von anderen Fassadenmaterialien wie Holz bildet die Ausnahme.

Der Charakter der Orte im Erkelenzer Land wird entscheidend durch die traditionelle Verwendung von Ziegelsteinen als Fassadenmaterial geprägt. Örtliche Tonvorkommen und traditionelle Herstellungstechniken haben einen typischen Formen- und Farbkanon hervorgebracht.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften streben an, die vorhandenen regional- und oststypischen Gestaltungsmerkmale der Fassadengestaltung zu bewahren und zur abwechslungsreichen Gliederung des neuen Ortes zu nutzen.

Hierzu soll die Verwendung orts- und regionaltypischer Materialien, Farben und Steinformate festgesetzt werden.

Das bestehende Ortsbild weist in seinen jüngsten Erweiterungsbereichen ein breiteres Spektrum „zeitgemäßen“ Bauens auf. Im Einzelfall soll geprüft werden, inwieweit Fassaden mit diesen Materialien unter Berücksichtigung der neuen Umgebung vertretbar sind.

Auf Grundlage der Gliederung des Bebauungsplanes in zwei „Gestaltungsbereiche“ mit unterschiedlich hohen Anforderungen dürfen im Gestaltungsbereich 1 (Mischgebiet MI) als Fassadenmaterial nur rotes bis rotbraunes bzw. weiß geschlammtes Ziegel- und Klinkermauerwerk im Format bis 2DF verwendet werden.

In den übrigen Gebieten darf als Fassadenmaterial nur rotes bis rotbraunes bzw. weiß geschlammtes Ziegel- und Klinkermauerwerk im Format bis 2 DF sowie Putz in den abgetönten Farben weiß, gelb, ocker, rot und braun verwendet werden.

6.5 Vorgärten und Einfriedungen

Der Charakter einer Straße sowie eines Ortes wird wesentlich durch die Gestaltung der Hausvorbereiche bestimmt.

Steinern oder grün anmutende Straßenzüge leben im höchsten Maß von der Wechselbeziehung zwischen Straßenraum und Hausvorbereich.

Die Gliederung des neuen Ortes in einen Kernbereich und angelagerte Wohnbereiche setzt bei der Wirkung der Straßenräume vor allem in den Wohnbereichen auf die Gestaltung der Vorgärten.

Im Kernbereich wird eher das Bild eines „steinernen“ Ortes verfolgt, der im Kontrast zu den betont „grünen“ Wohnbereichen steht.

So sind im Kernbereich (MI 1) keine Vorgärten mit niedrig wachsenden Pflanzen sondern öffentliche Flächen mit hochwachsenden Bepflanzungen (Bäumen, Rankpflanzen usw.) das gestalterische Ziel.

In den Wohnquartieren sind gärtnerisch angelegte Vorgärten, deren Grün optisch weit in den Straßenraum hineinwirkt das gestalterische Ziel.

Einfriedungen von Vorgärten sollten so gewählt werden, dass ein (Blick-) Kontakt vom Straßenraum besteht. Wo es möglich ist, sollte auf Einfriedungen verzichtet, oder diese zurückversetzt angeordnet werden.

Bei einer Höhenbeschränkung von Einfriedungen im Bereich des Vorgartens bis max. 1,3 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun, bleibt bei gleichzeitigem Schutz des Vorgartens ein Blickkontakt möglich.

Bei der Materialwahl gilt wie bei den Nebenanlagen, diese im gleichen Material wie die Außenwände des Hauptbaukörper zu wählen. Vorrang haben jedoch immer Hecken oder sonstige Grünstrukturen wie Kombinationen aus Rankpflanzen und Stützenanlagen.

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

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

Zusätzlich soll durch diese Regelung eine Beschattung der Abfallbehälter und Mülltonnen erzielt werden um ein Aufheizen aus Hygiene- und Geruchsgründen zu vermeiden.

6.6 Werbeanlagen

Werbung und Ortsbildpflege sind kein Widerspruch. Überwiegt die geschäftliche oder gewerbliche Nutzung, so gehört auch Werbung wesensmäßig dazu. Andererseits hat das Aufkommen von Werbeanlagen an vielen Standorten erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Straßen. Dieser Einfluss soll gesteuert werden.

Es soll verhindert werden, dass Fremdwerbung das Ortsbild überdeckt. Die Anzahl der Werbeanlagen soll zudem in Anzahl und Größe auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

Hierdurch soll verhindert werden, dass eine Hausfassade zum Werbeträger missbraucht wird.

Werbeanlagen sollen sich auf den unteren Bereich der Bebauung (Erdgeschossbereich) beschränken um eine störende, über den Ort der Leistung hinausgehende, angrenzende Bereiche beeinflussende Wirkung zu vermeiden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen umfassen:

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

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

7. Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

7.1 Flächen für den städtischen und kirchlichen Gemeinbedarf

In den bestehenden Orten Immerath, Pesch und Lützerath bilden der „Kaisersaal“ sowie die Kirche den Mittelpunkt des dörflichen Lebens.

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

Die Gemeinbedarfsflächen stehen in Verbindung mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen nach § 23 BauGB, die durch Baugrenzen und zum Marktplatz hin durch Baulinien bestimmt sind. Die überbaubaren Flächen ermöglichen große Spielräume bei der Planungskonkretisierung und dienen der städtebaulichen Einbindung/Ordnung einer zukünftigen Bebauung. Die Festsetzung von Baulinien dient dazu, die städtebaulich markante Platzsituation räumlich zu fassen.

7.2 Schul- und Sportversorgung

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

Die Schul- und Sportversorgung für den Umsiedlungsstandort Immerath, Pesch und Lützerath erfolgt durch die bestehenden Schulen in Erkelenz-Mitte. Im Nahbereich des Umsiedlungsstandortes befindet sich eine Grundschule mit Sporthalle in Erkelenz-Kückhoven mit ausreichenden Kapazitäten im Schulbereich.

Der Bebauungsplan sieht zur Deckung der Kapazitäten im Sportbereich im nördlichen Planbereich in räumlicher Nähe zu den bestehenden Anlagen in Kückhoven die Errichtung einer Sporthalle, eines Sportplatzes und eines Bolzplatzes vor.

8. Verkehr

8.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Knotenpunkt Landstraße L 366/ Kreisstraße K 32 im Westen und die Kreisstraße K 33 im Osten. Über die K32 und anschließend die Heerstraße ist in ca. 3,5 km Entfernung von der Hauptzufahrt das Plangebiet an das Bundesautobahnnetz (A 46) angeschlossen. Die Ausführungsplanung des Kreisverkehrsplatzes L366 / K22 wird frühzeitig vor Baubeginn dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Mönchengladbach zwecks Vergabe des Sichtvermerkes in 3-facher Ausfertigung vorgelegt. Die Ausführungsplanung der Anbindung des Umsiedlungsstandortes über der „Kreisel-West“ an die K32 und den „Kreisel-Ost“ an die K33 wird mit dem Kreis Heinsberg als Straßenbaulastträger abgestimmt.

8.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

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

8.3 Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege

Bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption wurden die Trassen der bestehenden Wirtschaftswege und die hierin untergebrachten Leitungstrassen berücksichtigt. Darüber hinaus ist es Ziel der Planung, die Erschließungsfunktion der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wirtschaftswege, insbesondere die durch das Plangebiet unterbrochen werden, auch weiterhin zu gewährleisten.

8.4 Ruhender Verkehr

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

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

8.5 ÖPNV-Versorgung

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an das städtische ÖPNV-Netz anzuschließen, indem eine Buslinie durch die Hauptstraße geführt wird. Eine konkrete Detailplanung für Haltepunkte und Linienführung liegt noch nicht vor. Um hinsichtlich des Anschlusses an das ÖPNV-Netz weitestgehende Spielräume offen zu halten, wurden bei der Planung und Dimensionierung der Verkehrsflächen der Planstraße A und der Anbindungen zur L 366 und zur K 33 Fahrbahnbreiten für Busse im Zwei-Richtungs-Verkehr berücksichtigt. Darüber hinaus sind die in Frage kommenden Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert, um an verschiedenen Stellen im Plangebiet Bus-Haltepunkte einrichten zu können. Eine gesonderte Festsetzung hierzu ist daher nicht erforderlich.

9. Grünflächen

9.1 Öffentliche Grünflächen

Der Geltungsbereich besitzt einen verhältnismäßig hohen Anteil an festgesetzten öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Sie bilden einen Teil der Ortsrandeingrünung und stellen eine Verbindung zwischen Ortszentrum und den südlich gelegenen Freibereichen her. Die spezifischen Nutzungen sowie die Flächenvorgaben resultieren im Wesentlichen aus den landesplanerischen Vorgaben des Braunkohlenplanes. Die Ortsrandeingrünung ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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

- „Sportplatz“ und „Bolzplatz“ im innerörtlichen Bereich,
- „Parkanlage und Spielplatz“ im zentralen Nord-Süd-Grünzug (Lunapark),
- „Friedhof“ am südöstlichen Rand des Plangebietes

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

Im mittleren Planbereich stellt der „Lunapark“ die Verbindung zwischen Ortsmitelpunkt und der freien Landschaft her. Zugleich stellt er in räumlicher Zuordnung zum „Markt“ und dem planerisch vorgesehenen Bürgerhaus mit „Kaisersaal“ eine

mögliche Fläche für Aufenthalt im Freien dar. Im Norden und Südosten wird der Siedlungsrand durch die geplanten Sportanlagen und den geplanten Friedhof in den Landschaftsraum eingebunden.

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

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und können Fuß- und Radwege (als Teil des gesamtörtlichen Fuß- und Radwegenetzes), Sitzbänke sowie in der zentralen Grünfläche einen Spielplatz aufnehmen. Die genaue Lage bzw. der genaue Umfang ist Bestandteil der Fachplanung.

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

Zur Sozialverträglichkeit der Umsiedlung eines gewachsenen Ortes gehört in hohem Maße auch die Umbettung und Weiterführung eines Friedhofes als Ort der Erinnerung und der gemeinschaftlichen Identität. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines Friedhofes am südöstlichen Siedlungsrand am östlichen Ortseingang analog zur Situation am Altort vor.

Die im Gutachten des geologischen Dienst NW, Landesbetrieb, über die Eignung der Böden für Tiefbestattungen zur Neuanlage eines Friedhofes vorgegebenen Maßnahmen sind zu beachten, so dass negative Auswirkungen für die Zersetzung von organischen Substanzen verhindert werden.

9.2 Private Grünflächen

9.2.1 Haus- und Nutzgärten

Im Absatz 3 der Erläuterung zum Braunkohlenplan-Ziel 3, wird ausgeführt, dass „die Bauleitplanung so auszulegen (ist), dass innerhalb der vorgenannten Nettowohnbauland-Fläche ein Baulandanteil (jeweils bemessen bis 35 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie) von insgesamt 14 ha nicht überschritten wird.“

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

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

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Anschlussvorgaben – Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Die der Trinkwasser- Strom- und Gasversorgung von Erkelenz-Mitte dienenden Transportleitungen der Firma West Energie und Verkehr durchschneiden im nördlichen Plangebiet innerhalb eines Wirtschaftswege das Plangebiet. Darüber hinaus befinden sich hier auch Leitungstrassen Deutsche Telekom AG.

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, dass im Bereich der bestehenden Leitungstrassen Verkehrsflächen festgesetzt werden, um die Trassen erhalten und sichern zu können.

Weitere neue unterirdische Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung der Baugebiete können grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

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

10.2 Flächen für die Ver- und Entsorgung

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

einer Pumpstation im nördlichen Bereich des Plangebietes über eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB planungsrechtlich gesichert.

10.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser wurde durch das Büro Dr. Neumann & Busch Consulting, Aachen, Stand 10.05.2005, ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde der Baugrund untersucht und seine Durchlässigkeit ermittelt.

Geologisch folgt unter dem Mutterboden eine Schicht aus Lößlehm und Löß, die als "schwach durchlässig" zu bezeichnen ist. Eine dauerhafte, funktionssichere Versickerung gemäß ATV A 138 ist in dieser Schicht nicht möglich.

Die darunter folgende Schicht der Hauptterrassensedimente (sandige Kiese und kiesige Sande) ist generell für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Mächtigkeit der Lößlehmüberdeckung liegt im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes bei 3 – 5 m und steigt nach Osten bis ca. 7 m an.

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke vorrangig die Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung bzw. Verrieselung vor Ort oder durch ortsnahe Einleitung in ein Gewässer vorzunehmen.

Im Umgebungsbereich des Bebauungsplanes ist das Bellinghover Fließ als ortsnahes Gewässer vorhanden. Das Fließ besitzt ausreichende hydraulische Kapazitätsreserven, um als Vorfluter für die Einleitung des Regenwassers genutzt werden zu können. Die im Umgebungsbereich vorhandene Kanalisation verfügt nicht über ausreichende hydraulische Reserven, den Regenwasserabfluss aus dem Untersuchungsgebiet rückstaufrei aufzunehmen.

Aufgrund der oben beschriebenen Tiefenlage der versickerungsfähigen Bodenschicht ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nur unter erheblichem Aufwand möglich.

Für das Baugebiet wurde vom Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen, Stand Juni 2005, folgendes Entwässerungskonzept aufgestellt:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Hierdurch wird eine Vermischung von weitgehend unbelastetem Regenwasser mit Schmutzwasser vermieden.

Das Niederschlagswasser der Straßen- und Stellplatzflächen sowie der Dach- und Hausvorflächen wird in einem Regenwasserkanal gefasst und einem zentralen Regenrückhaltebecken zugeführt. Das Regenbecken liegt im nördlichen Teil des Erschließungsgebietes in der hierfür ausgewiesenen Fläche. Die Ablaufmengen des Regenrückhaltebeckens wird in das Bellinghover Fließ eingeleitet.

Das Schmutzwasser aus dem neuen Wohngebiet wird über Kanäle im freiem Gefälle zum neu zu errichtenden Pumpwerk im nördlichen Teil des Untersu-

chungsgebietes geleitet. Von dort erfolgt eine Ableitung über Druckleitungen bis zur Ortslage Wockerath und im weiteren Verlauf über Freispiegelkanäle zum Gruppenklärwerk Neuwerk des Niersverbandes.

11. Immissionsschutz

11.1 Allgemeines

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

Im Gutachten des Büros Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, vom 12.10.2004 und der 1. Ergänzung vom 04.03.2005 wurde für den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Kückhoven „Umsiedlung Immerath - Pesch - Lützerath“ im Ortsteil Kückhoven die Geräuschsituation durch verschiedene Hauptverkehrswege, Sportanlagen und den Tagebau Garzweiler II untersucht.

11.2 Verkehrsgeräusche

Die Verkehrsgeräuschsituation durch die A 46, L 366, L 19, K 33, K 32, Oster-schließung, Westerschließung und die Bahnlinie Aachen - Mönchengladbach wurde berechnet und in Form farbiger Lärmkarten für die charakteristische Höhe 1. OG/5,6 m dargestellt. Dabei ist die geplante Baukonstellation in Form der Baugrenzen einbezogen worden.

Beim Vergleich der Orientierungswerte mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten wird ersichtlich, dass diese tags und nachts im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Schallminderungsmaßnahmen oder Festsetzungen im Bebauungsplan sind wegen des Verkehrslärms somit nicht erforderlich.

11.3 Sportgeräusche

Die Sportgeräusche des im nördlichen Bereich geplanten Sportplatzes wurden zusammen mit den bereits bestehenden Sporteinrichtungen von Kückhoven (Sportplatz, Trainingsplatz) auf der Basis der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung [7] für typische Nutzungen während der „kritischsten“ Nutzungszeit an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit von 13.00 - 15.00 Uhr prognostiziert und beurteilt.

Beim Vergleich der Orientierungswerte mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten wird ersichtlich, dass diese im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Schallminderungsmaßnahmen oder Festsetzungen im Bebauungsplan sind wegen der Sportgeräusche somit nicht erforderlich.

11.4 Gewerbegeräusche durch den Tagebau Garzweiler II

Die Beurteilungspegel durch den Tagebau Garzweiler II werden innerhalb des Plangebietes Kückhoven die Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte sowohl eines WA -Gebietes, als auch eines MI/MD-Gebietes zur Tages- und Nachtzeit einhalten (s. Kapitel 5).

11.5 Neubau der Vorlaufstrecke Ost

Die Gebietserschließung über die geplante Ostanbindung von der K 33 her (Vorlaufstrecke Ost) verläuft im Bereich bestehender schutzbedürftiger Nutzungen, womit es sich um einen Straßenneubau im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV [11] handelt, der entsprechend zu beurteilen ist.

Die punktuelle Berechnung der Verkehrsgeräuschsituation wurde nach RLS-90 für vorhandene schutzbedürftige Nutzungen der SO-Einrichtung „pro 8“ durchgeführt.

Danach werden die Grenzwerte nach der 16. BImSchV [2] im SO-Gebiet an den südlichen Gebäudefassaden der 1-geschossigen Bauten der Pflegeeinrichtung „pro 8“ durch den Neubauabschnitt eingehalten.

12. Umweltbelange

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

12.1 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Den Belangen von Natur und Landschaft wurde gemäß § 1a BauGB schon bei der Plankonzeption unter Berücksichtigung des Ergebnisses des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe Anlage) abwägend Rechnung getragen. Zu versiegelnde Flächen wurden minimiert, der deutlich überwiegende Teil des Ein-

griffsausgleiches innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung ökologischer Vorgaben in die Planung eingebunden.

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

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

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

Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sehen eine großräumige Ortsrandeingrünung der Neuorte vor. Unterschiedlich breite Grünstrukturen wie freiwachsende, artengestaffelte Gehölzhecken, Wildgrasflächen mit Einzelbäumen, Obstwiesen sowie integrierter Erschließung erfüllen sowohl ökologische Belange als auch unmittelbare ortsnahe Freizeit- und Erholungsbelange. Durch die Vernetzung mit den innerörtlichen Grünflächen („Luna-Park“ und Friedhof) sowie den strassenbegleitenden Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden besondere Qualitätsmaßstäbe festgesetzt.

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

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

Minderungsmaßnahmen

Durch die zentrale Retention und Versickerung des Oberflächenwassers im Norden des Plangebietes wird dem Boden ein Teil des Niederschlagswassers zugeführt, so dass der Eingriff in den boden- und Wasserhaushalt gemindert wird.

Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB an den Ortsrändern übernehmen ökologische bedeutende Biotopvernetzungsfunktionen, dienen der Anreicherung des Landschaftsbildes und gleichzeitig der Integration der Siedlungsflächen in die Landschaft und der Abgrenzung innerhalb der Siedlungsflächen.

Mit den Pflanzgeboten für Bäume im Bereich der Verkehrsflächen wird ein positiver Einfluss auf das Kleinklima in einem ansonsten überwiegend versiegelten Bereich erzielt. Die deutliche Eingrünung der Straßen und Parkplätze mit Bäumen tragen zu einer Gliederung der Wohnquartiere bei, indem sie in Art, Anordnung und Habitus die Unverwechselbarkeit einer Straße prägen. Sie verbessern insgesamt die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des Straßenraumes. Stadtbildprägende Einzelbaumpflanzungen an Plätzen und Kreuzungspunkten in Verbindung mit Wegekreuzen sind orts- und identitätsgebende Gestaltungsmerkmale.

Insbesondere die Begrünung der Vorlaufstrecke West als doppelreihige Allee und die Bepflanzung der Vorlaufstrecke Ost als Baumreihe in Verbindung mit einer Schnitthecke geben dem Neuort seine unverwechselbare Identität und stellen ökologisch eine lineare Biotopvernetzung dar.

12.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Auf Grundlage der quantitativen ökologischen Bewertung, die gemäß der »Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW« des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Mai 2001) erfolgt ist, ergibt sich eine Differenz zwischen Bestand und Planung von 67.922 Wertpunkten.

Bestand:	683.972 Wertpunkte	100 %
Planung:	616.051 Wertpunkte	90 %
Differenz:	67.922 Wertpunkte	10 %

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Umsetzung ökologischer Planungsvorgaben innerhalb des Plangebietes zu 90 % ausgeglichen. Die darüber hinaus notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch Inanspruchnahme von im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz dargestellten Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB. Hierfür stehen eingriffsnaher Flächen südlich des Plangebietes am Wannenbusch in der Gemarkung Kückhoven, Flur 7, Flurstück 105 zur Verfügung. Diese Fläche wird z.Zt. als landwirtschaftliche Fläche ackerbaulich genutzt. Durch Entwicklungsmaßnahmen, wie Aufforstung mit bodenständigen Waldsaumstrukturen, Einzelgehölzpflanzungen und Wildgras- und Hochstaudenflächenentwicklung soll sich die Ausgleichsfläche an die Strukturen des Wannenbusches anlegen.

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

13. Geotechnische Untersuchungen

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

Im Rahmen der Baugrunderkundung für den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Kückhoven wurden im Zeitraum vom 30.03.-06.04.2004 10 Rammkernbohrungen, 6 schwere Rammsondierungen und 25 leichte Rammsondierungen mit Aufschlusstiefen zwischen 3,6 m und 10,5 m zur Erkundung des Baugrundes niedergebracht. Ferner wurden 26 ausgewählte Bodenproben im Hinblick auf die Bestimmung von klassifizierenden bodenphysikalischen Eigenschaften im Erdbaulaboratorium untersucht.

Im Baufeld steht zuoberst Lösslehm und Löss (Schicht 1) in einer Gesamtmächtigkeit zwischen min. ca. 3,4 m und max. ca. 7,0 m an. Hierbei handelt es sich um einen hellbraunen bis gelbbraunen Mittel- bis Grobschluff mit schwach wechselnden Feinsand- und Tonanteilen. Im Liegenden steht sandiger Kies und kiesiger Sand der Jüngerer Hauptterrasse (Schicht 2) an, der insbesondere am Top verleimt ist.

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

Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der schwach durchlässigen Schicht 1, die bis in größere Tiefenlagen ansteht, wird nicht empfohlen. Aufgrund der Tiefenlage der Schicht 2 (mind. Ca. 3,4 m bis > ca. 7,0 m u GOK) und der örtlich vorhandenen lediglich schwach durchlässigen Verlehmungszonen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser ggf. Lediglich bei lokal günstigen Voraussetzungen möglich. Für eine abschließende Beurteilung wird die Durchführung von ergänzenden hydrologischen Untersuchung empfohlen.

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

Die zu erwartenden geringen Bauwerkslasten der Wohnbebauung können voraussichtlich über konventionelle Gründungsmaßnahmen (Streifenfundamente und Plattengründungen) in den Untergrund (Schicht 1, Lösslehm) abgetragen werden. Aufgrund der Ergebnisse der im Rahmen des geotechnischen Gutachtens durchgeführten Untersuchungen und der regionalen Erfahrung kann der Lösslehm als ausreichend tragfähiger Baugrund für die zu erwartenden geringen Lasten der Wohnbebauung bezeichnet werden. Die zu erwartenden höheren Bauwerkslasten der Sonderbauwerke sind bevorzugt auf bzw. in den Bereich der höher tragfähigen Schicht 2 abzutragen. Ggf. können Sondergründungen erforderlich werden. Im Hinblick auf die Erstellung von Sonderbauwerken wird die Durchführung einer detaillierten Baugrunderkundung für erforderlich gehalten.

14. Bodendenkmäler

14.1 Geoarchäologische Untersuchungen

Im Rahmen der Festlegung der Standorte für die Umsiedlung der durch den Tagebau betroffenen Orte Immerath, Pesch und Lützenrath wurde im Plangebiet Erkelenz-Kückhoven durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege eine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durch Prospektion vorgenommen. Die Maßnahme erfolgte, da aufgrund der verfügbaren Beurteilungsgrundlagen (Archiv Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) im Plangebiet mit erhaltenen Bodendenkmälern gerechnet werden musste, bisher in der Fläche keine systematische Erhebung durchgeführt werden musste und bisher in der Fläche keine systematische Erhebung durchgeführt wurde. Zum Zeitpunkt der landesplanerischen Sicherung der Flächen war demnach keine Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut möglich.

Bei den Begehungen der Flächen wurden Oberflächenfunde aller Zeitstellungen ermittelt. Nach der Kartierung der Oberflächenfunde konnten in Teilflächen deutliche Fundkonzentrationen vor allem römischer Zeitstellung festgestellt werden.

Die in den Fundkonzentrationen angelegten Sondagen erbrachten jedoch keine schlüssigen Indizien für im Boden erhaltenen Bodendenkmäler, sie blieben bis auf zwei neuzeitliche Strukturen befundfrei.

Das Ergebnis der Prospektion ist im Bericht „Abschlussstellungnahme zur qualifizierten Prospektion PR 2004/5000“ zusammengefasst.

14.2 Auswirkungen der Untersuchungen auf die Planung

Abwägungsrelevante Fakten für die Planung lassen sich aus dem Ergebnis der qualifizierten Prospektion PR 2004/5000 nicht ableiten, so dass keine planungseinschränkende Anregung in Bezug auf die Belange des Bodendenkmalschutzes zu erwarten sind.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hin gewiesen, dass durch diese Prospektion keine Bodendenkmäler ermittelt werden konnten, die aufgrund ihrer Lage keine Indizien liefern, wie z.B. Gräberfelder oder mit Bodenauftrag überlagerte Befunde.

Sollten im Rahmen der Planausführungen sogenannte Zufallsfunde aufgedeckt werden, so finden die Bestimmungen der §§ 13 – 19 DSchG G Anwendung

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist hierbei der Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

15. Grundwassersituation

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

16. Bergbauliche Einwirkungen (Verwerfungszone)

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Wegberger Sprung mit Vorstaffel-Sprüngen). Aufgrund der Sumpfungsauwirkungen des Braunkohlenbergbaues sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Das Bergamt Düren wurde an der Planung beteiligt und verweist auf die durch den Braunkohlenbergbau verursachte Grundwasserbeeinflussung. Der Bergbautreibende, die RWE Power AG, der ein Überwachungsnetz von Festpunkten für Geländehöhenveränderungen unterhält, wurde ebenfalls an der Planung beteiligt. Aufgrund der in der Vergangenheit durch den Bergbautreibenden in Erkelenz durchgeführten Präzisionshöhenmessungen ist für das Plangebiet keine Bewegungsaktivität zu verzeichnen und somit eine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohletagebau nicht erkennbar.

17. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind weder Altlastenfunde noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

18. Kampfmittelfunde

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

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

19. Bodenordnende Maßnahmen / Enteignung

Auf Grundlage des Braunkohlenplanes erfolgte der Erwerb der für die Umsiedlung erforderlichen Flächen durch den Bergbautreibenden RWE Power AG. Die Flächen werden für Zwecke der Umsiedlung vorgehalten und zur Verfügung gestellt.

20. Kosten

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Erkelenz und dem Bergbautreibenden RWE Power AG sichergestellt (so genanntes Inden-Modell, Kostenteilung zwischen RWE Power, Land und Gemeinde im Verhältnis 55 % : 36 % : 9 %).

Die Gesamtkosten für die Realisierung des Bebauungsplanes betragen ca. 17,4 Mio. EUR.

21. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 34,67 ha. Diese Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa-Werte):

Gesamtfläche Plangebiet		34,67 ha	= 100,0 %
davon:			
Baugebiete		17,64 ha	= 50,9 %
<i>Allgemeine Wohngebiete (WA)</i>	9,01 ha		
<i>Dorfgebiete (MD)</i>	4,30 ha		
<i>Mischgebiete (MI)</i>	4,33 ha		
Flächen für den Gemeinbedarf		1,02 ha	= 2,9 %
<i>städtisch</i>	0,72 ha		
<i>kirchlich</i>	0,30 ha		
Verkehrsflächen (Umsiedlungsfläche)		4,63 ha	= 13,3 %
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	4,25 ha		
<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	0,32 ha		
<i>Fuß- und Radwege</i>	0,06 ha		
Verkehrsflächen (Anbindung Straßennetz)		2,12 ha	= 6,1 %
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	2,12 ha		
Öffentliche Grünflächen		5,71 ha	= 16,5 %
<i>Parkanlage</i>	1,43 ha		
<i>Friedhof</i>	1,02 ha		
<i>Sportplatz /Bolzplatz</i>	1,53 ha		
<i>Ortsrandeingrünung</i>	1,73 ha		
Private Grünflächen		1,37 ha	= 3,9 %
<i>Haus- und Nutzgärten</i>	1,37 ha		
Flächen für die Landwirtschaft		0,45 ha	= 1,3 %
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung		1,71 ha	= 6,0 %

22. Anlagen

Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigelegt:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Dipl.-Ing. Joachim Scheller, Niederkrüchten, vom Juni 2005
- Schalltechnische Untersuchung zum Umsiedlungsstandort Erkelenz-Kückhoven „Umsiedlung Immerath - Pesch - Lützerath“ Abschlussbericht, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, vom 12. Oktober 2004 (Bericht Nr. 04 02 019/22)
- Schalltechnische Untersuchung zum Umsiedlungsstandort Erkelenz-Kückhoven „Umsiedlung Immerath - Pesch - Lützerath“ 1. Ergänzung bezüglich einer geänderten Anordnung der Sportanlagen, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, vom 4. März 2005 (Bericht Nr. 04 02 019/24)
- Geotechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung für den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Kückhoven, Dr. Neumann & Busch Consulting, Aachen, vom 28. April 2004, berichtigt 10. Mai 2005
- Gutachten über die Eignung der Böden für Tiefbestattungen zur Neuanlage eines Friedhofs in Erkelenz-Kückhoven (Umsiedlungsstandort Neu-Immerath, Lützerath, Pesch), Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb–, Krefeld, vom 10. März 2004 (Gesch.-Z. 34.50/ 386/2004)
- Verkehrsuntersuchung „Umsiedlung Immerath-Lützerath und Pesch“ des Ingenieurbüros Squadra, Mönchengladbach, September 2004
- Kartierung der Feldhamsterbaue Umsiedlung Erkelenz – Kückhoven, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Stolberg September 2004
- Berücksichtigung bodendenkmalpflegerischer Belange, Abschlussstellungnahme zur qualifizierten Prospektion, PR 2004/5000, des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Bonn vom 26.03.2004

- Bestandteil dieses Bebauungsplans ist der Punktnummernplan mit Koordinatenverzeichnis zum Bebauungsplan Nr. III „Umsiedlung Immerath-Pesch-Lützerath“ vom September 2005

Erkelenz im September 2005