



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. 0310.2 "Unterhahn", Erkelenz-Gerderhahn AZ.: 61 26 0310.2

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Teil 2:
Umweltbericht

Rechtsbasis:

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

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

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

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

Bebauungsplan Nr. 0310.2
"Unterhahn",
Erkelenz-Gerderhahn
AZ.: 61 26 0310.2

Begründung

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

Inhalt	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich.....	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	7
5. Verkehrserschließung.....	11
6. Ver- und Entsorgung.....	12
7. Umweltbelange.....	13
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
9. Kennzeichnung von Flächen	18
10. Hinweise	19
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung.....	19
12. Städtebauliche Kenndaten.....	19
13. Kosten	19
14. Anlagen	19

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0310.2 „Unterhahn“ liegt im Ortsteil Erkelenz-Gerderhahn am nordwestlichen Ortsrand, nördlich der L 46 (In Gerderhahn) und westlich der Randbebauung der L364 (In Gerderhahn). Es umfasst die Flurstücke 22, 74, 75, 99, 248 und 250 der Flur 5, Gemarkung Gerderath und hat eine Größe von ca. 1,9 ha. Die genauen Grenzverläufe des Plangebietes sind der Planurkunde zu entnehmen.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der derzeit gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, weist für die Flächen des Plangebietes "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" aus. Mit Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 21.12.2011 wird die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Landesplanung bestätigt.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 09.08.2003 rechtskräftigen Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes ist für das Plangebiet das Entwicklungsziel 7, Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufwertung durch Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen, angegeben. Festsetzungen werden für das Plangebiet im Landschaftsplan am südöstlichen Plangebietsbereich getroffen. Unter der Planquadrat Ziffer 2.4-10 ist die textliche Festsetzung „Buchengruppe und Einzelbaum“ und die Erläuterung „westlich Gerderhahn“, aufgeführt. Nach örtlicher Kontrolle der Buchenreihe durch das Grünflächenamt der Stadt Erkelenz wurde festgestellt, dass die Stämmlinge und Starkäste teilweise tiefe durchgehende Höhlungen und Faulstellen besitzen, die bereits vereinzelt mit holzzersetzenden Pilzfruchtkörpern besetzt sind. Des Weiteren sind einzelne Astanbindungen stark eingewachsen und als Zwieseln ausgebildet. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind an dieser Stelle umfangreiche Kronenreduzierungen durchzuführen. Weiter Baumkontrollen und baumpflegerische Maßnahmen sind in regelmäßigem Turnus zu gewährleisten. Unmittelbar entlang des Stammfußes befinden sich die Mauerreste einer Stallung. Die Beseitigung dieser Mauerreste ist mit potentiellen Wurzel- und Stammeschädigungen verbunden. Nach Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde empfiehlt das Grünflächenamt der Stadt Erkelenz, im Sinne der Vorsorge und Nachhaltigkeit, die Beseitigung der Buchenreihe.

Gemäß §23 LG sind abgängige Landschaftsbestandteile „nach Möglichkeit am selben Ort entsprechend zu ersetzen“. Als Ersatz wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch größere Solitäre zu pflanzen sind (Festsetzung s. Punkt 4.7). Der jetzige Standort ist für einen Ersatz ungeeignet, da er sich künftig hinter dem Lärmschutzwall auf einem privaten Grundstück befinden würde. Eine Anordnung von größeren Solitären innerhalb der Maßnahmenfläche kommt der künftigen Ortsrandeingrünung und dem Erscheinungsbild des westlichen Ortseinganges zu Gute.

Gemäß § 29 Abs.4 LG treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende

Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Für den Bereich des Geltungsbereiches Nr.0310.2 „Unterhahn“ tritt mit dessen In-Kraft-Treten der Landschaftsplan Nr. III/6 Schwalmplatte außer Kraft.

2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für den überwiegenden Teil des Planbereich derzeit „Flächen für die Landwirtschaft“ und mit einer kleineren östlichen Teilfläche Gemischte Baufläche dar. Im Flächennutzungsplan, der mit der Bekanntmachung vom 01.09. 2001 Rechtskraft erlangte, ist südlich des Paulusweg eine Fläche für Wohnbauentwicklung (FNP Nr.0310.1) in der Ortslage Gerderhahn dargestellt, die jedoch in einem überschaubaren Planungszeitraum nicht zur Verfügung steht.

Die Fläche des Plangebietes steht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung, aus diesem Grund wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz insofern geändert werden, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächenreserve (FNP Nr.0310.1), mit einer Größe von ca. 1,5 ha, südlich des Paulusweges entfällt und die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 0310.2 "Gerderhahn", Erkelenz-Gerderhahn, mit einer Größe von ca. 1,9 ha, als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird in einem Parallelverfahren zum vorgenannten Bebauungsplan durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.III B „Gerderhahn“, der am 27.12.1967 rechtskräftig geworden ist. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplanes Nr. III B „Gerderhahn“ Fläche für Landwirtschaft fest.

Für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke, setzt der Bebauungsplan III/B „Gerderhahn“ ein Dorfgebiet (MD) mit offener Bauweise, Zahl der Vollgeschosse I fest. Das Baufenster ist hier mit einer Tiefe von 35m festgesetzt. An das im Plangebiet südöstlich gelegene, geplante Flurstück, grenzt die überbaubare Fläche des Bebauungsplanes III/B unmittelbar an. Ein Konflikt wird hier jedoch nicht erwartet, da die Bebauung entlang der nordsüdlich verlaufenden Straße „In Gerderhahn“ schon heute aus freistehenden Wohngebäuden besteht, Betriebsansiedlungen sind hier nicht zu erwarten Eine dennoch zulässige Bebauung innerhalb des 35m tiefen Baufensters muss die vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten. Aus diesen Gründen wird ein Planungserfordernis, über die Grenzen des Plangebietes hinaus, als nicht notwendig eingestuft.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 0310.2 „Unterhahn“ sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III B „Gerderhahn“ für das Plangebiet nicht mehr anzuwenden.

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

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

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

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet stellt sich derzeit, mit Ausnahme eines leerstehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes, als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Weitere bauliche Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet.

Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft. Im Osten grenzt die wohnbaulich genutzte Randbebauung der L364 (In Gerderhahn), an das Plangebiet, sowie im Süden die L46 (In Gerderhahn). Südlich der L46 befindet sich ein Wohngebiet, welches sich im Geltungsbereich des am 29.08.1972 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. III A „Gerderhahn“ befindet. Der Bebauungsplan Nr. III A „Gerderhahn“ setzt Allgemeine Wohngebiete fest.

Für die Ortschaft Gerderhahn liegen Informationen des Veterinäramtes Heinsberg über die Haltung von meldepflichtiger Tierhaltung vor. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Tierhaltung:

- | | |
|------------------------------|---|
| -1.Nördlich des Plangebietes | (Distanz ca. 370m): 25 Geflügel |
| -2.Nördlich des Plangebietes | (Distanz ca. 200m): 3 Pferde |
| -3.Östlich des Plangebietes | (Distanz ca. 100m): 34 Pferde, 3 Schweine |
| -4..Südlich des Plangebietes | (Distanz ca. 280m): 6 Pferde |
| -5. Südlich des Plangebietes | (Distanz ca. 300m): 4 Pferde |
| -6. Südlich des Plangebietes | (Distanz ca. 600m): 2 Ziegen |
| -7.Südlich des Plangebietes | (Distanz ca. 750m): 129 Schweine, 10 Pferde |

Die räumliche Lage der unter Punkt 1 bis 7 genannten Betriebe (meldepflichtige Tierhaltung) ist in der Anlage 1 und Anlage 2 zur Begründung dargestellt.

Die Bebauungsplanfläche befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“ und über den Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Gerderath 3“.

Ferner liegt das Plangebiet über den Feldern der Erlaubnis zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ „Balthazar“ und der Erlaubnis zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ „Saxon 2“.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Wohnraumversorgung und örtlichen Entwicklung des Ortsteiles Gerderhahn beabsichtigt. Hierzu wird im aufzustellenden Bebauungsplan ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Gerderhahn ist seit Jahren bis auf eine geringe Anzahl von Baulücken erschöpft. Zur mittelfristigen Wohnraumversorgung und aufgrund des auch aktuell feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken, soll zur Entwicklung der Ortslage daher eine Erweiterung des südlichen an die

L46 (In Gerderhahn) angrenzenden Wohnbereiches erfolgen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen stehen derzeit für eine Entwicklung der Ortslage nicht zur Verfügung. Das derzeit im Flächennutzungsplan als "Landwirtschaftliche Flächen" dargestellte Plangebiet ist daher im Austausch mit anderen Flächen als "Wohnbaufläche" darzustellen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Die Festsetzung eines "Wohngebietes" im Bebauungsplan erfordert daher die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf rd. 23 Baugrundstücken vor.

Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendeanlage, die an die Straße L 46 (In Gerderhahn) anschließt. Entsprechende Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung, vor der Einmündung der Erschließungsstraße, sind vorgesehen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz (GEE).

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet schließt östlich unmittelbar an die bereits bebaute, nordsüdlich verlaufende Randbebauung der Straße „In Gerderhahn“ an und erweitert die Wohnbebauung südlich der L 46 (In Gerderhahn).

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine Stichstraße mit Wendeanlage, welche parallel zur L46 verläuft, vorgesehen.

Die Erschließungsstraße wird entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Wohngebiet als Mischverkehrsfläche gestaltet. Von der geplanten Erschließungsstraße ausgehend sind zwei Stiche in nördlicher Richtung vorgesehen. Diese Stiche sollen eine mögliche zukünftige Erweiterung des Plangebietes vorbereiten. Ein Ausbau dieser vorerst als Sackgasse endenden Stiche ist zunächst nicht erforderlich.

Der Anschluss an den Außenbereich erfolgt über einen vorgesehenen Fuß- und Radweg an das bereits vorhandene Wirtschaftswegenetz.

Die Plankonzeption sieht auf rd. 23 Grundstücken die Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten/Wohngebäude vor. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen entsprechen mit ca. 240 m² bis 650 m² der Nachfrage nach Wohnbauland in dörflichen Ortsrandlagen. Die städtebauliche Konzeption sieht die Festsetzung Allgemeine Wohngebiete (WA) mit offener Bauweise und einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor, deren Bauhöhe durch die Maximalwerte von Traufhöhen und Firsthöhen festgesetzt wird.

Dabei werden die maximale Traufhöhe mit 4,5 m und die maximalen Firsthöhe mit 9,5 m, einheitlich für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Die Orientierung der Bebauung richtet sich überwiegend nach Süden und Westen, um eine energieeffiziente Bauweise zu fördern.

Das Wohngebiet wird zur südlich angrenzenden L46 mit einem Lärmschutzwall abgeschirmt.

In nördlicher und westlicher Randlage des Plangebietes ist eine Verknüpfung des Wohngebietes mit der freien Landschaft vorgesehen. An diesen Gebietsrändern sind

zur landschaftlichen Eingrünung des Ortsrandes deshalb Grün- und Ausgleichsflächen angeordnet. Dieser Übergang des Siedlungsrandes zur freien Landschaft wird mit mehrreihigen Gehölzstrukturen hergestellt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung und grenzt östlich an die wohnbaulich genutzte Randbebauung der Straße „In Gerderhahn“.

Für das gesamte Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

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

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

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

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

sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. Die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen ist mit dem angestrebten städtebaulichen Ziel, einer ruhigen Wohnlage am Rande der Ortslage Gerderhahn, nicht vereinbar.

Die Immissionssituation soll in dem vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) des Plangebietes so gering wie möglich gehalten werden und das Verkehrsaufkommen, bezogen auf den Ziel- und Quellverkehr, minimal bleiben. Die aufgezählten, unzulässigen Nutzungen sind von der Größe, vom Immissionsverhalten und durch das entstehende Verkehrsaufkommen für diese Zielsetzung des Bauleitplanes nicht dienlich.

Auch der Flächenverbrauch der vorgenannten Nutzungen ist mit der Zielsetzung und der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes, mit aufgelockerter Bebauung und kleinteiliger Struktur des Wohneigentums im Plangebiet, nicht vereinbar.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO, der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO sowie der Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten bestimmt. Die Festsetzungen beruhen auf dem städtebaulichen Ziel einer der Lage am Ortsrand angepassten Intensität der Grundstücksnutzung und Bebauung. In den Baugebieten in Ortsrandlage soll eine geringere Bebauungsdichte und Intensität, als in den Lagen der Ortsmitte erzielt werden.

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

Auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die Gebäude werden in ausreichendem Maße über die Traufhöhen und Firsthöhen bestimmt. Dabei sind Gebäudeformen zulässig, die zwar nach den gesetzlichen Bestimmungen zweigeschossig sind, aber der Wirkung und dem Aussehen im Straßenbild der eingeschossigen Bauweise "mit ausgebautem Dachgeschoss" zugerechnet werden können.

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl des § 17 BauNVO werden im festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" unterschritten. In den im Plangebiet östlich gelegenen Grundstücken wird die GFZ gegenüber den übrigen Grundstücken leicht erhöht, da diese die kleinsten Grundstücke des Plangebietes darstellen und auch hier eine angemessene Bebauung ermöglicht werden soll.

Die städtebauliche Konzeption stellt darauf ab, dass sich das "Allgemeine Wohngebiet (WA)" als ein Wohngebiet in aufgelockerter Bebauung entwickelt, in dem die Überbauung mit den Hauptnutzungen des § 4 BauNVO nicht die Obergrenzen des § 17 BauNVO erreichen soll.

Durch diese Festsetzung wird der Flächenanteil, der durch die Hauptnutzung bebaut werden darf reduziert.

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

Durch die Reduzierung der GRZ für die Hauptnutzungen tritt somit auch die Reduzierung der Nebenanlagen ein und begründet letztendlich einen höheren Grad der Freiflächen im Wohngebiet.

Der Bebauungsplan legt die Traufhöhen mit maximal 4,5 m und die Firsthöhen mit maximal 9,5 m fest. Das ermöglicht eine Bebauung mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoß, welches allerdings Dachschrägen aufzeigen wird. Je nach Ausführung und Anordnung sowie Größe von Dachaufbauten handelt es sich bei den Gebäuden um ein- oder zweigeschossige Gebäude im Sinne der BauO NRW.

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

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

Die Trauf- und Firsthöhen stellen sich als Differenz der Höhen dieser und des festgelegten Bezugspunktes dar.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden die Wohneinheiten pro Wohngebäude in den Wohngebieten beschränkt. Durch diese Festsetzung wird die Einwohnerdichte im Planbereich beeinflusst, da Mehrfamilienhäuser mit den entsprechenden Auswirkungen auf Einwohnerdichte, Ziel- und Quellverkehrsaufkommen und Infrastruktur der

Ortslage nicht entstehen können.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes, der eine aufgelockerte Ortsrandbebauung vorsieht wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei festgesetzt.

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in dörflicher Ortsrandlage ist eine offene Bauweise (o) und als Bauweise die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser angemessen. Einzel- und Doppelhäuser sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0310.2 „Unterhahn“ im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes zulässig. Damit entspricht die bauliche Dichte dem planerischen Grundkonzept einer zur freien Landschaft hin aufgelockerten Bauweise.

Die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen von 14 -16m geben der Realisierung von Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern ausreichend Raum. Die zulässige Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Anbauten oder untergeordnete Bauteile ist auf einer maximalen Breite von 50 % der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers und einer Tiefe von maximal 1,50 m beschränkt, um deren untergeordneten Charakter zu unterstreichen.

4.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine freie Stellung der Garagen innerhalb der Baugrenzen und seitlich der Baugrenzen in den dafür festgesetzten Flächen.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet angrenzend an die freie Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft und übernehmen die Eingrünung des Wohngebietes nach Norden und Westen hin. Die nördlichen Flächen weisen eine Tiefe von 8 Metern, die westlichen Flächen eine Tiefe zwischen 5,50-13 Metern auf.

Die Pflanzungen werden dreireihig mit Krautsaum angelegt, so dass ein dichter Bewuchs zur freien Landschaft erreicht werden kann.

Sie werden aus Gehölzen der im Bebauungsplan unter Pflanzliste angegebenen Pflanzen in Gruppen von 3-5 Gehölzen einer Art zusammengestellt. Je 250 qm Maßnahmenfläche sind zwei Hochstämme 2. Ordnung bzw. ein Heister zu integrieren. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist v.o.B 60-100cm. Die Pflanzqualität der Laubbaum-Hochstämme beträgt je zur Hälfte mind. 3 x v.,m.B.12-14cm und 3 x v.,m.B. 20-25 cm. Heister sind in einer Pflanzqualität von mind. 2x v.m.B 150-175 cm zu pflanzen.

Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.8 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall)

Das Plangebiet grenzt an die L46 (In Gerderhahn) an, die eine Hauptverkehrsstraße darstellt.

Der aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes erforderliche Lärmschutzwall ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die vom Umfeld auf das Plangebiet einwirken, wurde das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, beauftragt eine lärmtechnische Untersuchung zu erarbeiten.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens, Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 11 02 024/02 vom 06. August 2012 und der Stellungnahme vom 01.02.2014 ist die Anlage eines Lärmschutzwalles mit einer Kronenhöhe von 2,5 Metern über der Fahrbahnoberfläche der L46 erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten des Plangebietes die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden (siehe Punkt Immissionsschutz).

4.9 Baugestalterische Festsetzungen

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

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfassen

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

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung der Hapterschließung erfolgt über einen Anschlusspunkt an die L46 (In Gerderhahn). Hiermit wird die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz über die L46 hergestellt. Weiterhin erfolgt hierüber die Anbindung an die Ortslage Gerderhahn.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine parallel zur L46 verlaufende Straße, die in einer Wendeanlage endet und im südöstlichen Bereich des Plangebietes an die L46 (In Gerderhahn) anschließt.

Die innere Aufteilung und Gestaltung sowie Lage der Stellplätze und der Baumpflanzungen ist Bestandteil der nachfolgenden Fachplanung. Im Bebauungsplan werden unverbindlich „vorgeschlagene Standorte“ dargestellt.

5.3 Ruhender Verkehr

Private Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich gemäß dem Bedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Minimierung des Versiegelungsgrades der privaten Grundstücke sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die entsprechend der Wohnnutzung erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der öffentlichen Mischverkehrsfläche untergebracht. Die Erschließungsanlagen sind dafür ausreichend dimensioniert. Der Umfang und die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Stellplätze ist Gegenstand der nachfolgenden Fachplanung.

5.4 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den Buslinienverkehr auf der Straße „In Gerderhahn“ und der dortigen Haltestelle „Gerderhahn Schule“ an das Busliniennetz des ÖPNV sowie hiermit an den Bahnhof Erkelenz angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die erforderlichen Ver- oder Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an das Strom,- Gas- und Wassernetz werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durch die örtlichen Versorgungsträger erbracht und gesichert.

6.2 Telekommunikation

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

6.3 Abfallentsorgung

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

6.4 Abwasser-/Niederschlagsbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das in Gerderhahn vorhandene Mischwasserkanalsystem. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang. Innerhalb der L46 liegt der vorhandene Mischwasserkanal bis zum Grundstück in „In Gerderhahn 45“ und muss bis zum Plangebiet um ca. 15m verlängert werden.

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

Die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser von Grundstücken liegen aufgrund der auch für das Plangebiet gegebenen Bodenverhältnisse nicht vor. Der Bau einer zentralen Versickerung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar. Die vorhandene Mischentwässerung berücksichtigt durch weitergehende Behandlungsanforderungen (Verringerung der Abschlagsmenge, Behandlung über Bodenfilter Schwanenberg) alle weitergehenden Wasserwirtschaftliche Anforderungen, die im Schwalmquellgebiet gefordert werden. Der Anschluss der neu erschlossenen Flächen ist gemäß Abwasserbeseitigungskonzept und Netzanzeige vorgesehen und berücksichtigt. In die Planurkunde ist ein Hinweis aufgenommen, dass das Niederschlagswasser über das vorhandene Kanalsystem (Mischsystem) abgeführt wird.

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

Immissionsschutz

Das Plangebiet, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, grenzt an eine Hauptverkehrsstraße (L46). Die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Wohnquartier soll mit der Anlage einer aktiven Lärmschutzmaßnahme entlang der L46, verbessert werden.

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

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet, ausgehend von der Verkehrsstraßen L49, wurde durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik, St. Augustin, eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die vom Umfeld auf das Plangebiet einwirken, wurde das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, beauftragt eine lärmtechnische Untersuchung zu erarbeiten.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens, Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 11 02 024/02 vom 06. August 2012 und der Stellungnahme vom 01.02.2014 ist die Anlage eines 2,5 Metern hohen Schallschirm (über der Fahrbahnoberfläche L46) erforderlich.

Die Beurteilung des „städtebaulichen Entwurfs November 2013“, der Grundlage des Bebauungsplanes ist, in der Stellungnahme vom 01.02.2014 kommt zu dem Ergebnis, dass mit einer Einhaltung des Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55dB(A) zu rechnen ist. Lediglich zur Nachtzeit ist an wenigen Randbereichen nur eine leichte Überschreitung des Orientierungswertes von nachts 45dB(A) gegeben. Im Vergleich zu dem „Entwurf November 2013“ sind im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen, durch eine geänderte Ausrichtung der Grundstücke an den Randbereichen, in nördlicher Richtung ver-

schoben worden. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten des Plangebietes die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden.

Der aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes erforderliche Lärmschutzwall ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt. Die festgesetzte Höhe des Lärmschutzwalles beträgt H=2,50m über Straßenniveau.

Eine relevante Veränderung der Verkehrsgerauschsituation auf öffentlichen Straßen durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes i. S. der 16. BImSchV ist nicht gegeben. Auch der Neubau der Erschließungsstraßen ist angesichts der zu erwartenden Verkehrsmengen nach der 16. BImSchV als nicht relevant einzustufen. Zwischen dem Straßenbaulastträger der L46 und der für die verkehrsrechtliche Anordnung zuständigen Ordnungsbehörde wurde die Aufstellung der Ortseingangstafel im Bereich des westlichen Wirtschaftsweges abgestimmt. Für den Abschnitt des Plangebietes beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit hiernach zukünftig 50km/h.

Aufgrund der freien Lage nach Norden und Westen sowie den benachbarten Wohnbereichen im Westen und Süden, ist mit weiteren schädlichen Umwelteinwirkungen in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten nicht zu rechnen.

Geruch:

Für die Ortschaft Gerderhahn liegen Informationen des Veterinäramtes Heinsberg über die Haltung von meldepflichtiger Tierhaltung vor. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Tierhaltung:

-1.Nördlich des Plangebietes	(Distanz ca. 370m): 25 Geflügel
-2.Nördlich des Plangebietes	(Distanz ca. 200m): 3 Pferde
-3.Östlich des Plangebietes	(Distanz ca. 100m): 34 Pferde, 3 Schweine
-4..Südlich des Plangebietes	(Distanz ca. 280m): 6 Pferde
-5. Südlich des Plangebietes	(Distanz ca. 300m): 4 Pferde
-6. Südlich des Plangebietes	(Distanz ca. 600m): 2 Ziegen
-7.Südlich des Plangebietes	(Distanz ca. 750m): 129 Schweine, 10 Pferde

Genehmigte Tatbestände liegen zu Punkt 3 und 7 vor, jedoch werden dort teilweise keine Angaben zu der Anzahl der Tiere gemacht bzw. deutlich geringere Tierzahlen genannt.

Die Tierhaltungen Punkt 2, 5 und 6 werden als Hobbyhaltung eingestuft. Die unter Punkt 3, 4 und 7 aufgeführten Tierhaltungen werden aufgrund des vorhandenen Abstandes zum Plangebiet und der Lage, unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung, als unproblematisch eingeschätzt. Schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet durch unzumutbare Gerüche, verursacht durch die landwirtschaftlichen Betriebe, sind nicht zu erwarten.

Die räumliche Lage der unter Punkt 1 bis 7 genannten Betriebe bzw. meldepflichtigen Tierhaltung ist in der Anlage 1 und Anlage 2 zur Begründung dargestellt.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 0310.2 "Unterhahn" Erkelenz-Gerderhahn, wurde der ökologische Zustand der Fläche, welche durch den Planbereich erfasst wird vor der Umsetzung der Bauleitplanung erfasst und berechnet und zusätzlich die

ökologische Wertigkeit der Flächen nach Umsetzung der Bauleitplanung prognostiziert.

Die Bilanzierung (s.Anlage) wurde nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW sowie dem Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes NRW erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Plangebietes erfolgt. Eine Anreicherung der offenen Feldflur mit Blüh- und Brachlandstreifen, wie sie im Artenschutzgutachten (Artenschutzgutachten Haese Büro für Umweltplanung, Bebauungsplan 0310.2 Unterhahn in Gerderhahn, Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe I + II), November 2011, aktualisiert Mai 2014) empfohlen wird, ist demnach nicht erforderlich. Eine solche Maßnahme erfolgte bereits östlich der Ortschaft Gerderath und wird auch in Zukunft im Zuge anderer Planungen weiterverfolgt werden.

Nach der Beurteilung des Zustandes gemäß der Konzeption bleibt nach Umsetzung der Planung ein Plus von 443 Ökoeinheiten.

Bestand Baugebiet	40.912 Wertpunkte
Planung Baugebiet	41.355 Wertpunkte
Differenz	+ 443

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, dargelegt werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Belange des Artenschutzes wurden gemäß der artenschutzrechtlichen Vorschriften der Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen eines eigenständigen Prüfverfahrens beachtet. Die Artenschutzprüfung erfolgte in Stufe I (Zusammenstellung und Bewertung des potentiell betroffenen Spektrums planungsrelevanter Arten) und der Stufe II (nähere Untersuchung der abzureißenden Hofgebäude). Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung, Artenschutzgutachten Haese Büro für Umweltplanung, Bebauungsplan 0310.2 Unterhahn in Gerderhahn, Prüfung der Artenschutzbelange (Stufe I + II), November 2011, aktualisiert Mai 2014, konnte für fast alle 39 planungsrelevanter Arten in der Region eine Bedeutung des Plangebietes für die lokalen Populationen aufgrund von Plausibilitätsüberlegungen im Rahmen der Stufe I der Artenschutzprüfung bereits ausgeschlossen werden. Bei der Rauchschwalbe war eine Brutzeitbegehung im Mai erforderlich (Stufe II), bei der ausgeschlossen werden konnte, dass die Art dort (noch) vorkommt. Eine gezielte Untersuchung im Hinblick auf die Eignung der Gebäude für Fledermäuse, wurde ebenfalls durchgeführt, die aber keine Hinweise oder Spuren erbrachte, die auf eine Nutzung von Fledermäusen hindeutet.

7.3 Grundwassersituation, Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiet

Der Grundwassergleichenplan des Erftverbandes gibt für den Planbereich eine Höhen des Grundwassers von 80-81m NHN an.

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch

den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Laut Informationen vom Erftverband wurden bei Messungen des Grundwasserstandes etwa 800 m südlich des Planbereiches im Jahre 1967, ein Grundwasserstand von 83,7 m ü. NHN gemessen. Dieser Messwert trat einmalig auf, weitere sehr hohe Messwerte im Jahre 1968 lagen rd. 1m tiefer. Überträgt man diese maximalen Grundwasserstände auf den Bereich der geplanten Bebauung, ergibt sich hier ein max. Grundwasserstand von rd. 84,2m ü. NHN für 1967. Bei einer Geländehöhe von 87,5 - 88,5 m ü. NHN errechnet sich ein Flurabstand von rd. 3-4m. Zur Zeit werden Grundwasserstände von ca.80,0 m ü. NHN gemessen, der Bergbaueinfluss liegt bei rd. 0,7m.

Nach Beendigung des Bergbaus werden sich die natürlichen Grundwasserverhältnisse wieder einstellen, dabei ist nicht auszuschließen, dass die maximal gemessenen Grundwasserstände – in einem Zeitraum von 20 Jahren wahrscheinlich nur wenige Male- auftreten können.

Es wird empfohlen Informationen über die Grundwasserstände beim Erftverband, Am Erftverband 6 ,50126 Bergheim, einzuholen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planurkunde vermerkt.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“.

Laut Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, vom 22.Juli 2014 befindet sich der Planbereich „...in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven“.

Die EBV GmbH wurde mit Schreiben vom 18.06.2014 im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes beteiligt. Es wurden seitens der EBV GmbH keine Bedenken gegen die Bauleitplanung erhoben.

Das Anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet. Auf den Grundstücken kann die Funktionalität einer Verrieselung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse, die aus den angrenzenden Baugebieten bekannt sind nicht gewährleistet werden. Die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer gem. § 51 a LWG ist nicht möglich. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang. Auf die Verpflichtung n. § 51 a LWG wird hingewiesen (siehe Pkt. Ver- und Entsorgung).

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom

05.12.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB.

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

7.4 Bodenschutz

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

7.5 Bodenbelastungen/ Altlasten

Für das Plangebiet sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen über das Vorhandensein von Altlasten bekannt.

7.6 Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Bereich des Plangebietes. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wurde eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der überbaubaren Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Eine Untersuchung der Fläche des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst lieferte folgende Ergebnisse (Abschlussbericht Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 13.03.2014, Az.:383220):

Die Testsondierung ergab Hinweis auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Nur eine Teilfläche von 17.025m² wurde auf Störfaktoren im Erdreich geräumt. Insgesamt wurde 1 Kampfmittel und 1kg Munitionsteile geborgen.

Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gesehen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.jsp
Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirks-

regierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler existieren nicht im Plangebiet. Im näheren Umkreis befinden sich geschützte Baudenkmäler (In Gerderhahn 41, 45, 46, 47, 52). Das an das Plangebiet angrenzende Hofgebäude ist als Denkmal geschützt, wird jedoch durch die Planung nicht tangiert.

Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen durch den LVR, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, liegen für das Plangebiet Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Für das Plangebiet wurde im Rahmen einer zweistufigen Maßnahme eine Fläche von knapp 3900m² geöffnet und die Befunde in Auswahl bearbeitet. Im ersten Schritt, einer Sachverhaltsermittlung wurden eine Grubenreihe und Gräben unterschiedlicher Datierung festgestellt. Da der Bereich mit der höchsten Befunddichte am Südrand des Geländes von einem Lärmschutzwall bedeckt sein wird, beschränkten sich die Untersuchungen des zweiten Teils auf die weitere Erkundung des Geländes im Bereich der Planstraßen.

Es wurden 45 Befunde erfasst, von denen zwölf in die Neuzeit zu datieren sind. Die 33 archäologisch relevanten Befunde belegen für das Areal drei Nutzungsphasen unterschiedlicher Intensität. Sieben vorgeschichtliche Gruben lagen verstreut über das gesamte Gelände. Die wenigen Funde erlaubten keine präzisen Datierungen. Es scheint jedoch, dass die Gruben auf mehrere Siedlungshorizonte zu verteilen sind. In die römische Zeit gehören drei Flur- oder Parzellengräben. Eine in der Verfüllung enthaltene Keramikkonzentration datiert mehrheitlich ins 1. Jh. n. Chr. Ebenso wie die römischen weisen die mittelalterlichen Befunde nicht auf eine Besiedlung, sondern auf eine wirtschaftliche Nutzung des Areals hin. Ein Grabengeviert, von dem lediglich zwei Seiten erfasst wurden, wurde zwischen dem 10. und 12. Jh. aufgegeben. Für das 12. bis 13. Jh. lassen sich drei Gräben und eine dichte Reihe von zwölf Gruben nachweisen, bei denen es sich um Flachsrotten handeln könnte (s. Abschlussbericht NW 2014/1024, Februar 2015, Archaeonet Bonn).

Auf der Basis der relativ geringen wirtschaftlichen Aussagekraft des Fundmaterials werden, nach Mitteilung des LVR, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege vom 22. Oktober 2014, keine weiteren Untersuchungen in den Bauflächen erforderlich.

Unabhängig hiervon wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. In die Planurkunde ist hierzu ein Hinweis aufgenommen.

9. Kennzeichnung von Flächen

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

10. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu Niederschlagswasser, zur Beeinflussung des Grundwassers durch den Braunkohletagebau sowie Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, zu Kampfmittel, Bodendenkmäler und dem Nachbarrecht aufgenommen.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

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

12. Städtebauliche Kenndaten

Art der Nutzung	m ²	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	11.542	60
Verkehrsfl. mit bes. Zweckbestimmung (V)	2.232	12
Verkehrsfl. mit bes. Zweckbestimmung (F)	25	
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.400	13
Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)	2.879	15
Gesamt	19.078	100

13. Kosten

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

14. Anlagen

- Anlage 1 und 2 (Übersicht meldepflichtiger Tierhaltung und Bauaktenrecherche),
- Anlage 3 (Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr.0310.2 „Unterhahn“),
- Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik, St. Augustin, Bericht Nr.11 02 024/02 vom 06.08.2012 und Stellungnahme vom 02.02.2014,
- Artenschutzprüfung, Haese Büro für Umweltplanung Stolberg, Bericht vom November 2011, aktualisiert Mai 2014,
- Archäologische Sachverhaltsermittlung, Archaeonet GbR Bonn, Abschlussbericht NW 2014/1024 vom Februar 2015

Erkelenz im März 2015