



# STADT ERKELENZ

## Bebauungsplan Nr. III/9 "Oestrich Nord", Erkelenz-Mitte

AZ.: 61 26 02

### **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 der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

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

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

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

# **Bebauungsplan Nr. III/9 "Oestrich Nord", Erkelenz-Mitte**

AZ.: 61 26 02

## **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.....	12
6. Ver- und Entsorgung .....	13
7. Umweltbelange.....	13
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	16
9. Kennzeichnung von Flächen .....	16
10. Hinweise.....	17
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung .....	17
12. Städtebauliche Kenndaten.....	17
13. Kosten .....	17
14. Anlagen .....	17

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“, Erkelenz-Mitte liegt innerhalb des Stadtzentrums und umfasst das Gebiet zwischen der Krefelder Straße/ Anton-Heinen Straße, dem Ahornweg und der Oestricher Straße sowie den Straßen Weinesch und Meerstraße. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke der Fluren 7 und 73 der Gemarkung Erkelenz sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 16 ha.

## 2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der derzeit gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist für die Flächen des Plangebietes "Allgemeine Siedlungsbereiche" und die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ aus.

### 2.2 Landschaftsplanung

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

### 2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Für das Plangebiet sind Planrechte vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Durchführungsplanes III A1 der am 12.09.1961 festgestellt wurde. Der Durchführungsplan wurde in den folgenden Jahren in Teilbereichen durch mehrere Bebauungsplanänderungen abgelöst. Für Teilbereiche sind die 1. Änderung (Rechtskraft 29.06.1966), die 2. Änderung (Rechtskraft 18.12.1969), die 3. Änderung (Rechtskraft 04.03.1978), die 4. Änderung (Rechtskraft 17.06.1978), die 5. Änderung (Rechtskraft 02.12.1978), die 6. Änderung (Rechtskraft 01.06.1979), die 7. Änderung (Rechtskraft 19.02.1983) und die 9. Änderung (Rechtskraft 28.05.1988) rechtskräftig..

Der Durchführungsplan Nr. III A1 „Oestrich“ leitete in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahre 1961 die nordöstliche Stadterweiterung der 60er und 70er Jahre im Bereich der historischen Straßenrandbebauung des bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts nordöstlich von Erkelenz gelegenen Ortes Oestrich ein.

Bis heute wurden die meisten Bereiche des Durchführungsplanes durch neuere Planungen in den Jahren 1965-1989 überlagert und außer Kraft gesetzt. Letztmalig wurde der Ursprungsbebauungsplan Nr. III A 1 durch den 2015 aufgestellten Bebauungsplan und an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ angrenzenden Bebauungsplan Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße“ abgelöst.

Auch Teilbereiche der Änderungen des Durchführungsplanes Nr. III A1 „Oestrich“ wurden durch neuere Änderungen abgelöst. Im gesamten Planbereich setzen der Ursprungsplan und seine Änderungen „Wohngebiet“ bzw. Allgemeine Wohngebiete fest. Lediglich im Bereich der 2. und 3. Änderung wurden aufgrund der damaligen Lage zur freien Landschaft hin in Teilbereichen Reine Wohngebiete festgesetzt. Eine Übersicht über den Geltungsbereich über das bestehende Planrecht zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ sind die Festsetzungen des Durchführungsplanes und den o.a. Änderungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ nicht mehr anzuwenden.

## 2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für den Planbereich liegen keine weiteren Planungen und Entwicklungskonzepte vor.

## 2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Der Ursprungsbebauungsplan und seine Änderungen sind hinsichtlich der Verkehrsflächen und der Bebauung als vollständig realisiert anzusehen. Das Plangebiet ist geprägt durch Wohnnutzung, die in den 60er und 70er Jahren im Zuge der nordöstlichen Stadterweiterung entwickelt wurde.

### Bereich Weinesch bis Meerstraße

Der östliche Teil des Plangebietes ist im Bereich Oestricher Straße/ Meerstraße geprägt durch eine historische Straßenrandbebauung („Oestricher Straße“/„Meerstraße“), die Teil des bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts nordöstlich von Erkelenz solitär gelegenen Ortes „Oestrich“ gewesen ist.

Die überwiegend kleinteilige Parzellierung der Flurstücke hatte eine geschlossene Bauweise mit einer zweigeschossigen Straßenrandbebauung und eingeschossigen Erweiterungen im hinteren Bereich der Grundstücke der teilweise sehr tiefen Flurstücke zur Folge. Die zweigeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäuser weisen, mit Ausnahme einer Garage (Gemarkung 7, Flurstück 194), ein Satteldach (traufständig) und überwiegend homogene Gebäudehöhen mit nur geringen Versprüngen in First- und Traufhöhe auf.

Es gilt diese Baustruktur, die bereits in historischen Karten aus den Jahren 1803-1820 (Tranchot und v. Muffling) zu erkennen war, zu erhalten und zu schützen.

Die übrige Bebauung dieses Bereiches zeichnet sich durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung überwiegend mit Satteldach entlang der Straße „Weinesch“ und einer zweigeschossigen Bebauung entlang der im Plangebiet befindlichen Seite der Straße „Meerstraße“ und „Karl-Platz-Straße“ aus. Vereinzelt sind Wohnhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten pro Gebäude vorhanden.

Durch die zur Verkehrsfläche schräg verlaufenden Grundstücke und den dazu ausgerichteten Gebäude sind die Baufluchten nur in Gruppen zusammen einheitlich. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach.

### Bereich Meerstraße bis In den Gärten

Im Bereich „In den Gärten“ sind eingeschossige Gartenhofhäuser mit Flachdach als Hausgruppe vorhanden, im übrigen Block überwiegen eingeschossige Gebäude mit Satteldächern, vereinzelt Walmdächer und Flachdachgebäude. Es handelt sich um ein homogenes durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet mit vereinzelt gemischtgenutzten Gebäuden (Oestricher Straße 51: Ingenieurbüro für Bauplanung, Oestricher Straße 43: Büro Verwaltung und Handelsagentur, Karl-Platz-Straße 22g: Büro, In den Gärten 5: Büro).

Nördlich der Karl-Platz-Straße und östlich In den Gärten sind freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach, teilweise mit unterschiedlichen Traufhöhen, vereinzelt Walmdach und auch Flachdach vorhanden.

Die Gebäude der Flurstücke 553-560 der Flur 7 entlang des Ahornweges, sind überwiegend in geschlossener Bauweise mit dem gleichen Haustypen (Gartenhofhäuser) mit Flachdach errichtet worden. Heute weisen die Gebäude teilweise Satteldächer und Krüppelwalmdächer auf. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III A1-3.Änderung wurde auf die Tatsache der besonderen Bauform in Kombination mit relativ kleinen Grundstücken eingegangen und mit 0,6 eine erhöhte GRZ festgesetzt. Vereinzelt sind die Grundstücke in diesem Bereich des Plangebietes mit Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 versiegelt.

Entlang der historischen Oestricher Straße im Bereich des Plangebietes zwischen Leo-Heinrichs-Weg und Anton-Heinen Straße sind zum Teil ehemalige Hofanlagen und Mehrfamilienhäuser mit Kellergaragen mit zwei Vollgeschossen vorhanden. Die Hofanlagen sind überwiegend modernisiert und auch rückwärtige Gebäude zu Wohnzwecken umfunktioniert worden. Die Gebäude wurden teilweise mit und ohne Grenzabstand errichtet.

### Bereich In den Gärten bis Anton-Heinen-Straße/ Krefelder Straße/ südlich Dr.-Jakob-Herle-Straße

Auch in diesem Bereich des Plangebietes ist die Bebauung entlang der Oestricher Straße geprägt durch zweigeschossige Bauten mit Satteldach, überwiegend in geschlossener Bauweise. Auf dem Flurstück Nr. 1148 (Oestricher Straße 57) ist nach Abriss des Altbestandes ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage errichtet worden. Die Zufahrt zur Tiefgarage über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt, erfolgt von der Straße In den Gärten aus.

Insgesamt zeichnet sich der übrige Bereich dieses Gebietes geprägt durch eingeschossige Gebäude mit Satteldach und Flachdach. Ebenso sind Walmdächer vorhanden. Ein Ausreißer stellt lediglich das Gebäude In den Gärten 14 dar. Hier liegt die Traufhöhe des II geschossigen Gebäudes mit flachgeneigten Zeldach deutlich höher als im restlich beschriebenen Bereich.

Von der Oestricher Straße aus gelangt man zur Oestricher Maar. Hier ist eine ähnliche Baustruktur wie die vorhandene Hausgruppe entlang In den Gärten vorzufinden. Es handelt sich ebenso um eine Hausgruppe von eingeschossigen Gartenhofhäusern, die jedoch als Dachform flachgeneigte Satteldächer im Wechsel mit Flachdächern aufweisen.

Eine Besonderheit in diesem Teil des Plangebietes entlang der Anton-Heinen-Straße, der Karl-Platz-Straße und der Dr. Jakob-Herle-Straße sind die sehr großzügigen Grundstückszuschnitte auf denen in den 60 er Jahren villenartige, freistehende Einfamilienhäuser errichtet wurden. Es handelt sich überwiegend um eingeschossige Bungalows mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach in offener Bauweise. Die sehr tiefen Baukörper wurden mit einem Abstand von im Schnitt 8-10m Abstand zur Verkehrsfläche zurückversetzt, so dass großzügige Vorgärten entstanden, die gärtnerisch gestaltet wurden. Auch in diesem Bereich ist die Wohnnutzung prägend. Lediglich auf dem Flurstück Nr. 281 (Ecke Krefelder Straße/ Anton-Heinen Straße) wird eine KFZ- Reparaturwerkstatt betrieben sowie auf dem Flurstück 291, Flur 7 eine Arztpraxis.

### Bereich Ahornweg/ westlich In den Gärten

Der nordwestliche Teil des Plangebietes zeichnet sich durch überwiegend optisch eingeschossig wirkende Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise aus. Als Dachform ist das Satteldach und das Walmdach prägend.

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

Unter Berücksichtigung der Grundzüge der Planung des Durchführungsplanes Nr. III A1 „Oestrich“ und seinen Änderungen soll durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Wohngebiets, gemäß den heutigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen, erfolgen.

Entsprechend der Entstehungszeit weisen der Bebauungsplan Nr. III A 1 „Oestrich“ und seine Änderungen in Teilbereichen der städtebaulichen Situation nicht angepasste Festsetzungen auf und haben insgesamt eine geringe Regelungsdichte sowohl in Art und Maß der Nutzung als auch in Baugestaltungsfestsetzungen. Die Rechtswirksamkeit einzelner Festsetzungen ist zweifelhaft. Der Bebauungsplan Nr. IIIA1 „Oestrich“ und seine Änderungen sollen gemäß dem Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB bauplanungsrechtlich durch den neuen Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ abgelöst werden.

Der Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ schafft Grundlagen zum Schutz und Erhalt der historischen Baustruktur im Bereich der Oestricher Straße/ Meerstraße, sichert den Freiflächenanteil durch ein bedarfsgerechtes Maß der baulichen Nutzung und trifft baugestalterische Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege des Stadtbildes.

## 4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 4.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich an dem Bestand und hat zum Ziel die Wohnfunktion zu stärken und schützenswerte Strukturen zu erhalten. Die im Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, der Geschossigkeit, Bauweisen, Gebäudehöhen, Zahl der Zulässigen Wohneinheiten/ Gebäude orientieren sich an den bestehenden Nutzungen. Es werden unterschiedliche Allgemeine Wohngebiete (WA 1- WA 6) sowie Reine Wohngebiete (WR 1- WR 4) festgesetzt, damit eine dem Bestand entsprechende Differenzierung in den Festsetzungen erfolgen kann.

Der nördliche Teil des Plangebietes nimmt Teil an einem größeren Reinen Wohngebiet, das sich über die Grenzen des Plangebietes hinaus erstreckt. Es handelt sich um ein ausschließlich durch Wohnnutzung geprägtes, ruhiges Wohngebiet, das es zu schützen gilt. So wird der überwiegende Teil des nördlichen Plangebietes mit einem WR 1 festgesetzt. In südlicher Richtung wird die Bebauung in Dichte und Nutzung intensiver, so dass hier die tatsächliche Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorliegt und als solches festgesetzt wird.

Auf die Festsetzung einer Geschosszahl wird verzichtet, da die Gebäude über die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie dem Hochpunkt ausreichend definiert sind. So können für Bereiche mit optisch eingeschossig wirkenden Gebäuden auch rein rechnerisch zweigeschossige Gebäude entstehen sowie für II geschossig wirkende Gebäude rechnerisch III Geschosse möglich wären.

Das WA 1 trifft Festsetzungen zur Sicherung des Bestandes bei gleichzeitigen Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich der historischen, kleinteiligen Straßenrandbebauung an der Oestricher Straße/ Meerstraße.

Hier wird eine vordere Baulinie festgesetzt um die Straßenrandbebauung für diesen Bereich auch weiterhin zu gewährleisten. Um ein Einfügen bei Abriss und Neubau an dieser Stelle zu ermöglichen wird hier eine minimale Traufhöhe von 6,00m, eine maximale Traufhöhe von 7,00m und eine maximale Firsthöhe von 11,50m festgesetzt bei einer Dachneigung von 25-45° mit Satteldachform, Firstrichtung des Hauptbaukörpers parallel zur vorderen Straßenverkehrsfläche. Angepasst an diese besondere Situation der schmalen aber tiefen Baugrundstücke und der daraus resultierenden Bebauung, wird ein vorderes Baufenster (12m Tiefe) mit den genannten Festsetzungen und ein rückwärtiges (10m Tiefe) mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Für die Bereiche im Plangebiet, die überwiegend zweigeschossige Bauten aufweisen wird das WA2 festgesetzt sowie für den weiteren Bereich der im Plangebiet befindlichen Seite der Oestricher Straße, mit bis auf eine Ausnahme traufständige Satteldächer, ein WA 5. Das Gebäude Oestricher Straße 53 wird mit seinem Flachdach an dieser Stelle (historische Oestricher Straße) als Ausreißer gesehen. Bei Abriss und Neubau wäre an dieser Stelle auch ein Satteldach zu errichten, damit sich das Gebäude besser in seine Umgebung einfügen würde.

Für diese beiden Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 5 wird auf die Festsetzung der zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden verzichtet, da in diesen Bereichen Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Im WA 5 sind zudem Tiefgaragen zulässig. Die notwendigen nachzuweisenden Stellplätze können hier anders kaum realisiert werden, da die Grundstücksgrößen dies nicht zulassen.

Für die besondere Bauform der Gartenhofhäuser an der Oestricher Maar und In den Gärten wird das WR 3 und WA 4 festgesetzt. Für beide Baugebiete wird eine abweichende Bauweise und nur Hausgruppen zulässig festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt hier die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50m betragen dürfen. Unterschieden wird in den Festsetzungen zur Dachform. Bei der sehr homogenen Hausgruppe in der Straße In den Gärten sind einheitlich Flachdächer vorhanden. Dieses einheitliche Straßenbild gilt es zu erhalten und so sind hier nur Flachdächer mit einem Hochpunkt von 4,00m zulässig während im WR 3 auch Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30°

Dachneigung zulässig sind.

Für den Bereich der ebenso besonderen Bauform Ahornweg/ Karl-Platz-Straße mit einer erhöhten Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 wird das WR 2 festgesetzt. Auf die Tatsache der besonderen Bauform von Gartenhofhäusern auf vergleichsweise kleinen Grundstücken, wurde bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A 1 eingegangen und eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Auch hier gilt es den Bestand zu schützen und die Bauform an dieser Stelle erhalten zu können.

Im Bereich Karl-Platz-Str./ Dr.-Jakob-Herle-Str. sind während der 60-80 er Jahre eingeschossige Bungalows mit Flachdach oder mit flachgeneigtem Sattel-/ Walmdach entstanden. Die Gebäude weisen überwiegend eine große Grundfläche auf großzügigen Grundstückszuschnitten bei geringen Gebäudehöhen auf. Zum Teil sind Modernisierungen und Dachausbauten erfolgt und Gebäude mit Traufhöhen bis 7,50m entstanden. Um eine Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Gebäude zu ermöglichen wird hier ein WR 4 und ein WA 6 festgesetzt. Die Traufhöhen werden hier mit max. 4,50m und die Firsthöhen mit max. 7,50m festgesetzt. Dies ermöglicht eine sensible Modernisierung mit Dachausbau bei Rücksichtnahme auf die gewachsenen Strukturen in diesem Bereich. In den mit WR 4 und WA 6 festgesetzten Bereichen findet ein Wechsel von eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach, flachgeneigte Dächer und ausgebauten Dachgeschossen statt. Aus diesem Grunde sind für diese beiden Allgemeinen Wohngebiete Sattel-, Walm-, Zelt- und Flachdächer zulässig. Bei Flachdächern wird der maximale Hochpunkt mit 4,00m festgesetzt und die Dachneigung mit max. 45°.

#### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) dienen dem Wohnen und gewährleisten ein hohes Maß an Wohnruhe für den gewachsenen sehr ruhigen Bereich des Plangebietes, welches es zu erhalten gilt. Aus diesem Grunde sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Störungen innerhalb des Reinen Wohngebietes werden durch den Ausschluss vermieden.

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete entsprechen den städtebaulichen Zielvorgaben und tragen zur Stärkung und Entwicklung der bestehenden überwiegenden Wohnfunktion bei.

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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO) haben die Priorität der Wohnnutzung zu berücksichtigen.

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

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

- Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
- Ziffer 5 Tankstellen

sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. Die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen

sind mit dem angestrebten städtebaulichen Ziel, einer ruhigen Wohnlage in Zentrumsnähe nicht zu vereinbaren und entsprechen nicht der städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes mit aufgelockerter Bebauung und kleinteiliger Struktur des Wohneigentums auf der einen und einer wohnbaulich genutzten, überwiegend geschlossenen Bauweise entlang der Oestricher Straße auf der anderen Seite. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind aufgrund ihrer Größe, ihres Immissionsverhaltens, des betriebsbedingten Flächenverbrauchs und des Verkehrsaufkommens dem heutigen, ruhigen Wohngebiet nicht zuträglich und entsprechen nicht der Zielsetzung für die zukünftige Entwicklung

Auf den Flurstücken Nr. 281 und 282 der Flur 7, Gemarkung Erkelenz befindet sich ein Kfz-Betrieb. Mit Datum vom 14.10.1985 wurde die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung in einen Kfz-Betrieb erteilt. In dem Baugenehmigungsverfahren wurde auch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Aachen beteiligt, das gegen die Erteilung der Baugenehmigung keine Bedenken erhob, wenn einige Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Dies erfolgte und eine Überprüfung durch das Gewerbeaufsichtsamt ergab, dass die Auflagen erfüllt wurden. In der Akte zur Baugenehmigung der Nutzungsänderung wird festgehalten, dass der Bebauungsplan Nr. III A 1 keine Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung trifft und eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Hiernach wurde das Gebiet schon als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Der Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 fest. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im aktuellen Gewerberegister erfolgte am 22.06.2017 eine Ummeldung auf:

„Neu: Groß- und Einzelhandel u. Im- und Export von und mit Ausstattungsgegenständen für Geschäftsbetriebe, Gegenständen elektronischer/ technischer Art, incl. Mobile Geräte, Kommunikationsanlagen, Telefonie, PC, Rechen- und Netzwerke sowie Meßgeräte und sonstige industrielle Ausstattungsgegenstände.“

Weiter bestehend: An- und Verkauf von gebrauchten KFZ, KFZ-Werkstatt, Handel mit neuen und gebrauchten Ersatz und Zubehörteilen (Schwerpunkt)“4.3 Maß der baulichen Nutzung.

Nach der Öffentlichen Auslegung erfolgte die Information seitens des Grundstückseigentümers der Flurstücke Nr. 281 und 282, Flur 7, Gemarkung Erkelenz, dass dem Betreiber der KFZ- Werkstatt der Mietvertrag zum 01.01.2019 gekündigt wurde und ggf. eine Wohnnutzung folgen soll.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO stellt ein wichtiges städtebauliches Steuerungsinstrument dar und wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO, der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO sowie der Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten bestimmt. Es können Mindest-, Höchstmaße oder zwingende Maße für Vollgeschosse oder Gebäudehöhen festgesetzt werden.

Zum Schutz und Erhalt der historischen Straßenrandbebauung des bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts nordöstlich von Erkelenz solitär gelegenen Ortes Oestrich, wird für diesen Teil des Plangebietes das WA 1 festgesetzt. Um bei Abriss und Neubau ein Einfügen zu gewährleisten, wird für den Bereich der Straßenrandbebauung eine geschlossene Bauweise, eine Traufhöhe von mindestens 6,00m und maximal 7,00m und eine Firsthöhe von maximal 11,50m festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt. Der rückwärtige Bereich ist geprägt durch eingeschossige wohnbaulich genutzte Gebäude, die aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte eine Erweiterung des Wohnraumes darstellen. Für den rückwärtigen Bereich wird die Geschosszahl mit maximal I festgesetzt.

Für die Bereiche mit der Festsetzung WR 1, WR 1\*, WR 4, WA1, WA 2, WA 3, WA 3\*, WA 5 und WA 6 wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Weiterhin werden die Trauf-

höhen mit maximal 4,50m bzw. 6,00m und 7,00m und die Firsthöhe mit maximal 7,50, 9,50m bzw. 11,50m festgesetzt. Im WA 5 ist zudem die Mindesttraufhöhe mit 5,50m festgesetzt. Diese Vorgaben werden so gefasst, dass Neubauten und Änderungen der vorhandenen Struktur zu einem stimmigen, dem Bestand entsprechenden Maßstab führen.

Für Bereiche mit Doppelhäusern, die höhere Traufhöhen als 4,50m aufweisen wird das WR 1 \* und das WA 3\* festgesetzt mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,00m.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ ist als realisiert anzusehen. Baulücken sind nur in geringem Umfang vorhanden. Das Plangebiet ist überwiegend homogen und hält die Obergrenzen des §17 BauNVO ein. Lediglich im Bereich der Hausgruppe am Ahornweg (WR 2) wird die GRZ mit 0,6 leicht erhöht festgesetzt. Diese Überschreitung resultiert aus dem Bestand durch die besondere Bauform von Gartenhofhäusern auf vergleichsweise kleinen Grundstücken. Vereinzelt weisen diese Grundstücke eine GRZ von ca. 0,9 auf. Jedoch wäre es möglich die bisher und auch zukünftig festgesetzte GRZ von 0,6 einzuhalten. Es wird keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen die GRZ weiter als 0,6 zu erhöhen.

Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht ausgelöst.

Für das WA 4 und WR 3 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt und entsprechend der vorzufindenden Bebauung eine zulässige Firsthöhe von maximal 6,50m (WR 3) und einem maximalen Hochpunkt von 4,00 m (WR 3 und WA 4) . Im WA 4 sind nur Flachdächer zulässig um die dort vorzufindende Baustruktur zu erhalten.

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 in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

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

#### 4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB werden in den WR 1, 1\*, 2, 3, 4 sowie WA 1, 3, 3\*, 4 und WA 6 festgesetzten Bereichen die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude mit max. 2 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Einwohnerdichte im Planbereich, entsprechend des Bestandes, gesteuert. Mehrfamilienhäuser mit den Auswirkungen auf Einwohnerdichte, Ziel- und Quellverkehrsaufkommen entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen für die genannten Allgemeinen Wohngebiete. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Ordnungskonzept einer aufgelockerten, kleinteiligen Wohnsituation mit den entsprechend dimensionierten Verkehrsflächen widersprechen.

Im WA 2 und 5 wird auf die Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten verzichtet. Hier ist eine höhere Einwohnerdichte durch vereinzelte Mehrfamilienhäuser bereits vorhanden.

#### 4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt (WR 1, WR 1\*,WR 4, WA 3, WA 3\*, WA 6) Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser bzw. Doppelhäuser ist hier angemessen und entspricht dem Bestand und auch den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Für das WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt. Demnach ist bestandsorientiert zu prüfen, ob ein seitlicher Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze erforderlich ist oder angebaut werden kann.

Für den Bereich der Oestricher Straße WA 5 sowie für das WR 2 und WA 1 wird entspre-

chend der überwiegend vorzufindenden Bauweise eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die besondere Bauform von Hausgruppen, die jedoch länger als 50m sind, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (WA 4 und WR 3) Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50m betragen dürfen. Es sind nur Hausgruppen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs.3 BauNVO bestimmt. Für das WA 1 wird für den Bereich der erhaltenswerten Straßenrandbebauung gemäß „ 23 Abs. 2 BauNVO eine vordere Baulinie festgesetzt. Parallel zu der Baulinie wird im Abstand von 12m eine erste Baugrenze festgesetzt mit einer zweigeschossigen geschlossenen Bauweise mit Satteldach. In einem Abstand von 10m wird die zweite Baugrenze festgesetzt.

Die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen der übrigen Bereiche werden entsprechend den Grundstückstiefen und dem Bestand der vorhandenen Gebäude festgesetzt. Sie variieren von 14m bis 20m. 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

Für die WA 1, 2, 3, 3\*,4, 6 und WR 1,1\*, 2, 3 und 4 festgesetzten Bereiche sind Garagen, Carports und Stellplätze in den überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine freie Stellung der Garagen innerhalb der Baugrenzen und seitlich der Baugrenzen in den dafür festgesetzten Flächen. Ziel ist es deren Errichtung an städtebaulich nicht sinnvollen Standorten auszuschließen und den Anteil an versiegelten Flächen, wie z.B. Zufahrten, zu minimieren. Die als Ruhebereiche genutzten rückwärtigen Bereiche werden geschützt.

Kellergaragen sind im gesamten Plangebiet aus gestalterischen Aspekten und aus Gründen der Verkehrssicherheit (eingeschränktes Sichtfeld bei Ausfahrt aus Garage) des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ unzulässig. Im WA 5 sind Garagen in Geschossen unter der Geländeoberfläche im Sinne der Bauordnung (Tiefgaragen) ausnahmsweise zulässig, wenn alle Stellplätze der Garage jeweils über Fahrgassen mit einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt erschlossen sind. Bei ausgedehnten Tiefgaragen (Großgaragen im Sinne der SBauVO) sind getrennte Zu- und Ausfahrten zulässig.

Im WA 5 wird auf die Festsetzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze verzichtet um den Anforderungen für die vorhandenen Mehrfamilienhäuser zu entsprechen.

#### 4.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die vorhandenen Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen festgesetzt.

#### 4.8 Öffentliche Grünfläche

Für das Flurstück Nr. 787, der Flur 7, Gemarkung Erkelenz wird angrenzend an die Karl-Platz-Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB eine ca. 100 qm große Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich bereits um eine Rasenfläche mit Baumbestand.

#### 4.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Bereich der Wendeanlage des Ahornweges werden gemäß § 9 Abs. 25b vorhandene, vitale Bäume zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich um zwei Ahorne, einen Walnussbaum sowie um zwei Buchen.

Ebenso werden im Bereich der Krefelder Straße die dort vorhandenen 4 Linden zum Erhalt festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 25a BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 2 BauNVO sind zur Wahrung des Grünflächenanteils und als ausgleichende Maßnahme, nicht überbaute Tiefgaragenflächen für intensive Begrünungsmaßnahmen mit einer Substrathöhe von mindestens 35cm Vegetationstragschicht auf geeigneter Dachgartensubstratbasis plus Drainschicht zu überdecken. fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die statischen Voraussetzungen sind entsprechend zu gewährleisten. Sämtliche Dachbegrünungsmaßnahmen sind auf Grundlage des aktuellen Regelwerkes der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V zur Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen durchzuführen.

#### 4.10 Baugestalterische Festsetzungen

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

- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfassen die Regelung der Dachform (s. Festsetzungstabelle Planzeichnung) und Dacheindeckungsmaterial.
- die Dachneigung (s. Festsetzungstabelle)
- Die Festsetzung der Firstrichtung der Hauptbaukörper parallel zur Straßenverkehrsfläche für den Bereich Oestricher Straße (s. Planzeichnung)
- die Breite einzelner Dachgauben und Dacheinschnitte
- die Regelung der Höhendifferenz zwischen einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes und dem First sowie der Abstand einer Dachgaube/ Dacheinschnitt zur nächstgelegenen Giebelwand um ein einheitliches und homogenes Fassadenbild zu erlangen.
- Dachgauben/-einschnitte, die sich auf demselben Gebäude befinden sind in einer Ebene anzuordnen. Auf Dächern unter 35° Dachneigung sind Dachgauben/-einschnitte unzulässig.
- die Regelung der traufseitigen Dachüberstände auf max. 1,00m einschließlich Dachrinne bzw. 0,50m am Ortgang
- untergeordnete Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser, Erker) sind bis zu
- einer Breite von max. 5,00m zulässig. Die Summe der Breiten untergeordneter Bauteile darf einschließlich Dachaufbauten 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten
- einschränkende Festsetzungen zu Fassadenmaterialien.
- die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten und die Reglementierung von Maß und Ausführung von Einfriedungen für ein harmonisches offenes Straßenbild und um eine optische Beeinträchtigung des Straßenraumes und Freiraumes zu vermeiden
- die Eingrünung von Abfallbehältern außerhalb von Gebäuden in dem vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen.

## 5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Krefelder Straße und der Anton-Heinen-Straße im Westen, der Oestricher Straße im Süden sowie der Straße „Im Weinschesch“ im Osten erschlossen. Ebenso dienen die im Plangebiet befindlichen Straßen Meerstraße, Leo-Heinrichs-Weg, Karl-Platz-Straße, Oestricher Maar, Dr.-Jakob-Herle-Straße sowie der Ahornweg zur Er-

schließung des Plangebietes.

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

Der Zentralbushof und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Gleiches gilt für die Entwässerung.

## **7. Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind**

Für das Flurstück Nr. 888 der Flur 7, Gemarkung Erkelenz, wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt zugunsten der NEW Netz GmbH.. Innerhalb des genannten Flurstückes, das mit einer Garage überbaut ist, sind zwei Lehrrohre sowie ein 20-kV- Kabel verlegt.

## **8. Umweltbelange**

### Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der vorliegenden Bauleitplanung ist nach Prüfung der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

### Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gemäß §2a BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Er fasst alle umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen, sowie ggf. geplante Kompensations- und Minderungsmaßnahmen zusammen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Detaillierungsgrad eines Umweltberichtes richtet sich nach der Schwere der zu erwartenden Eingriffe. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Demnach sind durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes wurde im Vorfeld geprüft. Derzeit sind keine immissionsrechtlichen Probleme die durch Verkehrs- oder gewerblich bedingten Lärm hervorgerufen werden und auf das Gebiet einwirken bekannt. Ebenso sind bei innerhalb des Plangebietes vorschriftsmäßig betriebenen Anlagen keine Lärmbelastungen, die über das der Nutzungstypik entsprechend zulässige Maß hinausgehen, zu erwarten. Grundsätzlich haben innerhalb und außerhalb des Gebietes betriebenen technischen Anlagen und Betriebe die zulässigen Grenzwerte einzuhalten. Die angrenzenden Gebietstypen sind dabei mit in der Bewertung einzubeziehen.

Für den Kfz-Betrieb auf den Flurstücken Nr. 281 und 282 der Flur 7, Gemarkung Erkelenz,

liegt eine Baugenehmigung vom 14.10.1985 vor. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt wurde im Baugenehmigungsverfahren beteiligt und äußerte keine Bedenken.

Die vorhandenen und zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes rufen Quell- und Zielverkehre in einem für das städtebauliche Umfeld hinnehmbaren Umfang hervor. Durch die Realisierung der Planungsziele ist nicht von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Das Plangebiet ist bis auf wenige Baulücke vollständig realisiert.

### Schutz von Natur und Landschaft

Für die Überplanung von Flächen in denen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, besteht gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) finden die §§ 18 – 20 BNatSchG keine Anwendung, da durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ keine gegenüber dem Vorläuferplan weitergehenden Eingriffe vorbereitet werden.

### Öffentliche Grünflächen

Angrenzend an die Wendeanlage Ahornweg befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Einzelbäumen. Gemäß § 9 Abs.1 Nr 15 BauGB wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind aufgrund ihres geringen Flächenanteils und der Art der darauf vorhandenen Vegetation weder für das Gebiet noch für angrenzende Quartiere von nennenswerter ökologischer Bedeutung

### Artenschutz

#### Prüfung der Artenschutzbelange (ASP)

Für das Plangebiet sind Planrechte vorhanden. Bis auf wenige Grundstücke sind alle Flächen überplant. Zusammenhängende unversiegelte Freiflächen, ein hochwertiger Vegetationsbestand, ein mehrjähriger Gebäudeleerstand oder abgängige Gebäude und unbebaute Grundstücke mit einem Bestand an Pioniergehölzen oder eine Ruderalvegetation sind nicht vorhanden. Mit der Planung und den dadurch ermöglichten Baumaßnahmen werden artenschutzrechtliche Belange nicht berührt. Nach Inaugenscheinnahme des Plangebietes liegen keine Kenntnisse oder Anhaltspunkte vor, dass bei Verwirklichung des Bauleitplanung einer der in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbotstatbestände – Beschädigung oder Tötung besonders geschützter Arten, erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten während bestimmter Zeiten, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten – vorliegt. Von einer weiteren fachlich qualifizierten Ermittlungen wird daher abgesehen. Nach Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung (Untere Naturschutzbehörde) des Kreises Heinsberg vom 29.01.2018 ist das Vorkommen planungsrelevanter Arten für das Plangebiet nicht bekannt.

#### Grundwassersituation, Niederschlagswasser, Wasserschutzgebiet

Der Grundwassergleichenplan des Ertfverbandes gibt für den Planbereich eine Höhe des Grundwassers von 63-64 GW Gleichen m NHN an.

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

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme

der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

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

Das Anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet. Aufgrund der hydrogeologischen Situation (Lösslehmschichten bis zu 14m Mächtigkeit) ist eine fachgerechte und rechtskonforme Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb der am 05.12.2015 außer Kraft getretenen ordnungsbehördlichen Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIA, auf die geplanten Wasserschutzgebiete wird hingewiesen

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

#### 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.

Durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ wird der Boden gegenüber den Vorläuferplänen nicht weitergehend negativ beeinflusst. Das Plangebiet umfasst überplante und versiegelte Flächen für welche es bereits Planrechte gibt. Eine Überbauung noch unbebauter Flächen (z.B. durch Nebenanlagen) wäre nach den alten Planrechten aus den Jahren (1961-1989) teilweise zulässig. Die Anrechnung der Nebenanlagen auf die Grundflächenzahl fand bei dem Durchführungsplan und seinen im Plangebiet rechtskräftigen Änderungen, keine Anwendung. Daraus ergibt sich eine mögliche höhere Versiegelung als durch den Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“. Hier greift die BauNVO 1990 und somit das Anrechnen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Grundflächenzahl. Der Bebauungsplan Nr. III/9 „Oestrich Nord“ greift den Bestand auf und legt die Grenzen der Grundflächenzahl daran orientiert fest. Eine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO erfolgt lediglich für das WA6.

#### Bodenbelastungen/ Altlasten

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen Altlast-Verdachtsflächen zu dem Grundstück Krefelder Straße 27, Gemarkung Erkelenz, Flur 7, Flurstücke 281 und 281 vor. Auf diesen Flurstücken befand sich nach Angaben aus dem Altstandortkataster von 1964-1976 eine Tankstelle. In der Bauakte befinden sich Hinweise auf drei unterirdische Tanks. Im Zuge der Stilllegung der Tankstelle 1976 wurde ein 20cbm fassender Benzintank ausgebaut. Über den Verbleib der beiden anderen Tanks mit einem Volumen von 10 bzw. 6 cbm liegen keine Er-

kenntnisse vor. Im Falle von Baugesuchen oder Nutzungsänderungen ist die Untere Boden-schutzbehörde zu informieren, damit eine Klärung des Sachverhaltes erfolgen kann.

Nach der Öffentlichen Auslegung erfolgte die Information seitens des Grundstückseigentü-mers der Flurstücke Nr. 281 und 282, Flur 7, Gemarkung Erkelenz, dass dem Betreiber der KFZ- Werkstatt der Mietvertrag zum 01.01.2019 gekündigt wurde.

Der Grundstückseigentümer teilte mit, dass auf den genannten Flurstücken ggf. eine Wohn-nutzung erfolgen soll. Der Grundstückseigentümer wurde mit Email vom 13.12.2018 infor-miert, dass der Umgang mit den Altlastverdachtsflächen mit der Unteren Bodenschutzbehör-de des Kreises Heinsbergs abzustimmen ist.

#### Kampfmittelfunde

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) teilt in der Stellung-nahme vom 04.03.2016 mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939- 1945 und anderen histori-schen Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet liefern. Insbe-sondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung). Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel, sofern diese nicht vollständig innerhalb der geräumten Fläche liegt, empfohlen (s. Anlage Karte zur Stellungnahme vom 14.03.2016 der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD). Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem KBD gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahl-gründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Dazu ist das Merkblatt für Baugründeingriffe des KBD zu beachten.

Weitere Informationen sind auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdien-tes [www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html) zu finden.

Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:

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

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

#### 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wurde nicht auf Bodendenkmäler hin untersucht. Das zu Tage treten von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. Gemäß § 15 und § 16 DSchGNW ist die Stadt Erkelenz, als Untere Denkmalbehörde, beim Auftreten eventueller Funde umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

#### 9. Kennzeichnung von Flächen

Durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/9 „Oestrich Nord“ verläuft von Nordwest

nach Südost eine bewegungsaktive tektonische Störungszone (Wegberger Sprung). Gem. § 9 Abs. 5 BauGB erfolgt eine Kennzeichnung dieser Flächen. Für diese Flächen sind unter Umständen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen. Hier sind aufgrund der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohletagebau Bodensetzungen unterschiedlicher Art zu befürchten.

Bei Baumaßnahmen in dem gekennzeichneten Bereich ist daher die Stellungnahme der RWE Power AG bezüglich der Lage zur tektonischen Störung und evtl. erforderlicher baulicher Vorkehrungen einzuholen (s. Anlage 4, BV- Meldungen).

## 10. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu Werbeanlagen, Bodendenkmälern, Boden, Grundwasser, Niederschlagswasser, Kampfmittel, Immissionsschutz und dem Nachbarrecht aufgenommen.

## 11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 12. Städtebauliche Kenndaten

Art der Nutzung	m <sup>2</sup>	%
Reine Wohngebiete (WR)	60.875	37
Allgemeine Wohngebiete (WA)	80.112	48
Verkehrsflächen	22.972	13
Verkehrsfl. mit bes. Zweckbestimmung (Fußweg)	403	1
Öffentliche Grünfläche	1.059	1
Gesamt	165.421	100

## 13. Kosten

Durch die Planung werden der Stadt Erkelenz keine Kosten verursacht.

## 14. Anlage

- Anlage 1 Protokoll einer Artenschutzprüfung
- Anlage 2 Bestehendes Planrecht
- Anlage 3 Karte zur Stellungnahme vom 14.03.2016 der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD)
- Anlage 4 BV-Meldungen

Erkelenz im August 2018