



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. III/7 "Glück-auf-Straße Ost" Erkelenz-Mitte

Begründung

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. 132)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen –Landesbauordnung
(BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Bebauungsplan Nr. III/7 "Glück-auf-Straße Ost" Erkelenz-Mitte

Begründung

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

Inhalt

1. LAGE UND GRÖÖE DES PLANBEREICHES	4
2. BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH.....	4
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	4
2.2 BESTEHENDES PLANRECHT UND VERORDNUNGEN	4
2.3 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE UND PLANUNGEN.....	4
2.4 DERZEITIGE NUTZUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG	5
4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	5
4.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	5
4.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
4.3 MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
4.5 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN.....	7
4.6 MAÖNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
4.7 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	8
5. VERKEHRERSCHLIEÖUNG	9
6. VER- UND ENTSORGUNG	9
7. FLÄCHEN DIE MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZU BELASTEN SIND	9
8. UMWELTBELANGE	10
8.1 IMMISSIONSSCHUTZ	10
8.2 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	11
8.3 ARTENSCHUTZ.....	11
8.4 BODENSCHUTZ.....	11
9. GRUNDWASSERSITUATION/ NIEDERSCHLAGSWASSER.....	11
10. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	12
11. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN	12
12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	12
13. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAÖNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	14
14. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	14
15. KOSTEN	14
16. ANLAGEN.....	14

1. Lage und Größe des Planbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte liegt südlich der „Glück-auf-Straße“ und „Brückstraße“, östlich der Straße „Im Mühlenfeld“ und entlang der Straße „Am Bongert“. Es hat eine Größe von rund 4 ha. Der genaue Verlauf der Plangrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP, Stand 1995) wird die Stadt Erkelenz als Mittelzentrum im ländlichen Raum eingestuft. Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln (Stand 2003), Teilabschnitt Aachen, wird der Planbereich als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Unter "Allgemeinen Siedlungsbereichen" werden Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten zusammengefasst.

2.2 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für den Planbereich derzeit "Wohnbauflächen" (W) dar. Der Flächennutzungsplan erlangte mit der Bekanntmachung vom 01. 09. 2001 Rechtskraft.

Das Plangebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des seit 27.10.1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IIIA2 „Oestrich“ und seinen Änderungen.

Der Bebauungsplan Nr. IIIA2 „Oestrich“ umfasst mit einer Flächengröße von rd. 28 ha das Wohngebiet „Oestrich“ zwischen Anton-Heinen-Straße, Oestricher Straße, östlicher Teil Karl-Platz-Straße, Glück-auf-Straße/Bahnlinie und Im Mühlenfeld. Im Plangebiet wurde der Bebauungsplan Nr. IIIA2 über eine 4., 5., 8. und 10. Änderung mit jeweilig den Planerfordernissen entsprechend angepassten bauplanungsrechtlichen Regelungen, die sich u. a. auf das Maß der Bebauung und die überbaubaren Flächen beziehen, abgelöst.

Das Plangebiet liegt im Bereich der festgesetzten Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen sind die in der WasserschutzgebietsVO vom 05.12.2011 angeführten Auflagen zu beachten.

2.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für den Planbereich liegen keine weiteren Planungen und Entwicklungskonzepte vor.

2.4 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. IIIA2 ist zwischen 1976 und 1986 mit der 4., 5., 8. und 10. Änderung in Teilbereichen abgelöst worden. Aufgrund der jeweils umfassenden Überplanung mit eigenständigen bauplanungsrechtlichen Regelungen handelt es sich um selbständige Änderungspläne.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, setzt der Bebauungsplan Nr. IIIA2 Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer ein- und zweigeschossigen Bebauung fest, mit der 4. Änderung erfolgen im Bereich „Am Bongert“ und „Glück-auf-Straße“ Festsetzungen als Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) in einer ein- bis zweigeschossigen, offenen und geschlossenen Bauweise, mit der 5. Änderung erfolgt für einen Abschnitt der „Glück-auf-Straße“ Festsetzungen als Allgemeine Wohngebiete (WA) in einer eingeschossigen, offenen Bauweise, in der 8. Änderung erfolgt für einen Abschnitt der „Glück-auf-Straße“ Festsetzungen als Allgemeine Wohngebiete (WA) in bis zu zweigeschossigen, offenen Bauweise fest und in der 10. Änderung erfolgt für einen Abschnitt der „Brückstraße“ Festsetzungen als Allgemeine Wohngebiete (WA) in einer bis zu zweigeschossigen Bauweise.

Der Planbereich ist hinsichtlich der Verkehrsflächen als vollständig erschlossen und im Hinblick auf die umgesetzte Bebauung bis auf wenige Flurstücke als realisiert anzusehen. Im Plangebiet

überwiegt die Wohnnutzung, lediglich im Einmündungsbereich der "Glück-auf-Straße" und der Straße "Im Mühlenfeld" befinden sich zwei Grundstücke mit kirchlicher Nutzung (Neuapostolische Kirche des Landes NRW und EvangeliumsChristen/Baptisten).

Unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Bahnlinie Mönchengladbach – Aachen in Dammlage, mit den nutzungstypischen Einwirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche.

Im Plangebiet befinden sich keine der Erholung dienenden öffentlichen Grünflächen. Innerhalb der im Kreuzungsbereich „Am Bongert“ und „Glück-auf-Straße“ gelegenen Rasenfläche ist ein Baumbestand 1 Birke (*Betula pendula*) und 1 Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*). und eine für die Stromversorgung notwendige Umspanneinrichtung vorhanden.

Der Planbereich liegt im Nahbereich zentraler Einrichtungen des ÖPNV (Busbahnhof und Bahnhof) und innerstädtischen Infrastruktureinrichtungen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Nach heutigen Maßgaben verfügen der Ursprungsplan mit seinen Änderungen zu Art und Maß der Nutzung und der Baugestaltung insgesamt über eine zu geringe Regelungsdichte. Nach geltendem Planrecht wären über die derzeit anzuwendenden BauNVO (1962-1977) z. B. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht auf die GRZ mitanzurechnen, alle zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten im Planbereich wären uneingeschränkt umsetzbar und die äußere Gebäudegestaltung wäre freigestellt, sodass sich die städtebauliche Situation in einigen Bereichen nicht in einem gewünschten Maße weiterentwickeln könnte.

Unter Anwendung heutiger Planmaßgaben ist erkennbar, dass in einigen Bereichen des Ursprungsplanes das Erfordernis umfassender Festsetzungen vorliegt und damit die Rechtswirksamkeit einzelner Festsetzungen der anwendbaren Rechtsplanung fraglich ist. Soweit ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht ist es vorgesehen den Ursprungsplan Nr. IIIA2 „Oestrich“, bauplanungsrechtlich durch neue Bebauungspläne abzulösen, um damit den heutigen Rechtsvorgaben zur entsprechen. Dabei ist die städtebauliche Erforderlichkeit einer Neuplanung für einzelne Teilbereiche im Hinblick auf die ausreichenden planersetzenden Vorschriften des § 34 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung zu prüfen.

Unter Berücksichtigung der Grundzüge der Ursprungsplanung Nr. IIIA2 „Oestrich“ mit seiner 4., 5., 8. und 10. Änderung erfolgt zunächst für einen Teilbereich des Gesamtgebietes „Oestrich“, über den gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte, die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf den rechtlichen und gestalterischen Standard heutiger Bebauungspläne.

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Neuplanung berücksichtigt das im Geltungsbereich der Teilaufhebung bereits mehrere Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen wurden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, soll nun ein erster Teilbereich des Ursprungsplanes Nr. IIIA2 „Oestrich“ und die Änderungsplanungen abgelöst werden.

Parallel zur Neuaufstellung soll mit der 12. Änderung eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IIIA2 „Oestrich“ erfolgen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz Mitte übernimmt die grundsätzlichen Zielsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Vorläuferplans Nr. IIIA2 „Oestrich“ und seiner rechtskräftigen Änderungen, als allgemein nutzbare Wohngebiete (WA) mit einer bis zu zweigeschossigen Bebauung (II) in offener Bauweise (o).

Da bereits eine fast vollständige Umsetzung innerhalb der Planungen besteht, wird die Konzeption des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“ darauf ausgelegt, die planungsrechtlichen Unzulänglichkeiten, welche der Ursprungsplan aufgrund seiner Entstehungszeit aufweist, zu beseitigen.

Dabei werden die heutigen Ansprüche und Bindungen, sowie rechtlichen Entwicklungen seit Erstellung des Ursprungsplanes in die Planung integriert.

Geringe Entwicklungspotentiale werden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB bei Anpassung an die Maßstäblichkeit des Bestandes ausgeschöpft und bestehende Festsetzungslücken, im Sinne der Erforderlichkeit klärender Festsetzungen, geschlossen.

Weitere, über die konzeptionellen Strukturen des Vorläuferplanes und seiner Änderungen hinausgehende Überlegungen, liegen nicht vor, da diese Bauleitplanung in erster Linie eine Konkretisierung des vorhandenen Planrechts darstellt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1-2) entsprechen den städtebaulichen Zielvorgaben, Neuordnung der städtebaulichen Situation für einen Teilbereich des Blockinnenraumes sowie die Stärkung und Entwicklung der bestehenden Wohnfunktion.

Die Grundstücke sind überwiegend bebaut und versiegelt. Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1-2) entsprechen den städtebaulichen Zielvorgaben für eine Anpassung der städtebaulichen Situation an die bereits vorhanden Gegebenheiten für einen Teilbereich der über die Glück-auf-Straße erschlossenen Grundstücksflächen, sowie allgemein der Sicherung und Entwicklung der bestehenden Wohnfunktion.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. § 4 Abs. 1 BauNVO sichert ein hohes Maß an Wohnruhe, der erhöhten Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit gegenüber Störungen durch benachbarte Baugebiete ist angemessen Rechnung zu tragen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO) sind zu- und untergeordnete Nutzungsarten. Die Versorgungsklausel gewährleistet den Schutz der Wohnruhe.

Nichtwohnnutzungen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete sind gebietsverträglich zu betreiben und haben die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Orientierungswerte für die städtebauliche Planung in WA Tag 55 dB(A), WA Nacht 45 dB(A)), die Richtwerte der TA Lärm und der entsprechenden Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes einzuhalten.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen innerhalb des Plangebietes, ihrer baulichen Ausführung und den mit dem Betrieb verbundenen verkehrlichen Auswirkungen und Belastungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Deren Nutzungen sind in anderen Bereichen der Ortslage Erkelenz bereits realisiert. Die vorhandene Immissionssituation soll über die allgemein zulässigen Nutzungen des Wohngebietes (WA) nicht weiter gesteigert werden und das Verkehrsaufkommen, bezogen auf den Ziel- und Quellverkehr, minimal bleiben. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind aufgrund ihrer Größe, ihres Immissionsverhaltens, und des betriebsbedingten Flächenverbrauchs dem Gebiet nicht zuträglich und zukünftig zielsetzend, da deren Ansiedlung einer möglichst konfliktfreien Nutzung im Hinblick auf das bereits vorhandene Maß an hinnehmbaren Beeinträchtigungen des Wohnstandortes in Zentrumsnähe nicht vereinbar wäre.

Die Bahnlinie Mönchengladbach-Aachen, die südöstlich am Plangebiet in Dammlage vorbeiführt trennt die Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete und die im Süden gelegenen Flurstücke mit einer gewerblichen Nutzungen (GE). Die in das historisch gewachsenen Umfeld eingebettete Bahnverbindung ist in ihrer Nutzung als hinnehmbar zu bewerten, die zur Verfügung stehenden bebaubaren gewerblich genutzten Grundstücke, die außerhalb der Grenzen der Wohngebiete betrieben werden, haben in ihrer Betriebsführung im allgemeinen den schutzbedürftigeren Gebietstyp (Wohnnutzung im WA) zu berücksichtigen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Der bisherige Nutzungsbestand und die städtebauliche Konzeption begründen keine Erforderlichkeit zur Überschreitung des Maßes für die maximal zweigeschossige bauliche Nutzung. Die mit Allgemeines Wohngebiet (WA1-2) festgesetzten Flurstücke sind vollständig mit bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut. Die Ausnutzung der Grundstücke bezüglich der Hauptnutzungen und der Nebenanlagen (WA 1-2) werden so festgesetzt, dass sie dem "Normmaß" eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach der BauNVO entsprechen. So sind im Bestand die Maximalwerte des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl mit einer GRZ von 0,4 ausreichend als Nutzungsmaß. Innerhalb überwiegend zweigeschossig bebauten Grundstücksflächen (WA 1) ist über die GFZ von 0,8 eine den Maximalwerten entsprechende Gebäudenutzung möglich. Lediglich innerhalb der bereits überwiegend mit freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke (WA 2) erfolgt eine maximale Geschossflächennutzung (GFZ) mit 0,5, und damit eine Unterschreitung der zulässigen Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Eine Festsetzung des Maximalwertes wäre hier nicht sinnvoll, im Bestand entspräche sie nicht dem Nutzungsbestand und könnte aufgrund der fehlenden Höhenbegrenzungen zukünftig zu einer nicht erwünschten baulichen Ausnutzung der Grundstücke führen. Grundsätzlich ermöglicht die GFZ von 0,5 indes in einer Bebauung mit einem Vollgeschoss den Ausbau und die Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken.

Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Bestand und den Vorläuferplänen entsprechend mit einem Geschoss (WA 2) bis maximal zwei Geschossen (WA 1) festgesetzt.

Im vorhandenen Planrecht sind First- und Traufhöhen nicht festgesetzt. Um keine unbeabsichtigte Härte zu erzeugen wird auf beschränkende Höhenangaben zugunsten des Gebäudebestandes und der ggf. zukünftigen baulichen Maßnahmen im Gebäudebestand verzichtet.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Prägung wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Bereich der Glück-auf-Straße sind ausreichend große Grundstücke vorhanden, die eine Nutzung der hinteren Grundstücksbereiche ermöglichen.

Die hintere Baugrenze ist nach den Vorgaben des Bebauungsplanes durch Anbauten, oder untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50m mit bis zu 50% der Fassadenbreite überschreitbar. Durch das Überschreiten der hinteren Baugrenzen wird der Struktur der Wohngebiete im ländlichen Raum insofern Rechnung getragen, als dass die regionaltypischen „Anbauten“, die Erweiterung des Haupthauses nach hinten, in die Bauform der heutigen Wohngebiete mit aufgenommen werden kann. Im Bestand sind diese Anbauten bereits an mehreren Stellen vorhanden. Durch die genaue Begrenzung der möglichen Überschreitungen wird ein „Ausufern“ der Bebauung durch diese Bauten, die sich heute oft als Kellerersatzraum darstellen, verhindert.

Mittig und südlich von der Glück-auf-Straße abgehend besteht am westlichen Rand des bisher unbebauten Flurstücks 260 eine mit einem Leitungsrecht belegte Fläche, die von jeder Bebauung freizuhalten ist.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Für Garagen, Carports und Stellplätze gelten die Voraussetzungen des § 12 BauNVO. Sie sind in den gesamten Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig. Einschränkende Festsetzungen werden, mit Ausnahme der Unzulässigkeit von Kellergaragen, nicht getroffen.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Durch ihre Anrechnung auf die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Gesamtgröße der Tiefgaragen begrenzt.

Durch die Zulässigkeit von Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen wird die Verlagerung des ruhenden Verkehrs unter Gelände zu Gunsten der Freiräume ermöglicht, was gerade im Bereich von Mehrfamilienhäusern mit oft kleinen Grundstücken oder bei der baulichen Nutzung der hinteren Grundstücksbereiche, die Wohnqualität deutlich anheben kann und allgemein der Sicherung und Entwicklung der bestehenden Wohnfunktion entspricht.

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

Das Plangebiet ist bereits vollständig überplant. Die Wohngebiete sind bis auf wenige Ausnahmen bebaut, eine Bebaubarkeit dieser Grundstücke wäre zulässig. Über das bestehende Maß hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft, die eines Ausgleiches bedürfen, werden über die vorliegende Bauleitplanung nicht begründet. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden daher in diesem Bauleitplan nicht getroffen.

4.7 Baugestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die äußere Gestalt der Bebauung im Planbereich. Die rechtliche Grundlage besteht über § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW.

Es werden Festsetzungen zu den Dachformen, den Dachdeckungsmaterialien, den Dachaufbauten, zu zulässigen Fassadenmaterialien etc. getroffen, deren Ziel es ist, einen Rahmen für eine verträgliche, dem Maßstab der Umgebung angepasste Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten. Das bereits vorhandene Bild der umliegenden Wohngebiete wird über diese Festsetzungen in den Planbereich übertragen, das Einfügen in den Bestand bewirkt. Damit sichern die planungsrechtlichen Festsetzungen die Harmonisierung der baulichen Maßstäblichkeit, die baugestalterischen Festsetzungen hingegen einen harmonischen gestalterischen Übergang zwischen Bestand und Neuplanung, der trotzdem eine derzeit gebräuchliche Baugestaltung nicht unterbindet.

Die gestalterischen Ziele können umgesetzt werden, indem:

- in den bezeichneten Gebieten nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25-47° zulässig und Pultdächer, abgerundete Pultdächer und Flachdächer nur ausnahmsweise zulässig sind,
- der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene sowie auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35°, straßenseitige Dacheinschnitte unzulässig sind, sowie die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene erfolgen sollen um ein stimmiges Gesamtbild der Dachlandschaft insbesondere entlang der Straßenrandbebauung zu vermitteln,
- die Breite einzelner Dachgauben maximal 3,00m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten durch Dachgauben insgesamt maximal 50% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten dürfen, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten, zudem aber der Ausbau vorhandener noch nicht genutzter Dachgeschosse möglich ist,
- die Breite sich aus der Fassade entwickelnder Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) mit maximal 5,00m Breite festgesetzt wird und die Gesamtbreite der Dachaufbauten untergeordneter Bauteile maximal 50% der jeweilige Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um die Bestandsnutzung sicherzustellen,
- der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube mindestens 1,50m unterhalb des Firstpunktes verläuft bzw. ein Abstand von mind. 1,50m zwischen den Dachgauben und/oder Dachaufbauten einzuhalten ist um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachaufbauten und einen sichtbar überwiegenden Dachflächenanteil des Hauptdaches zu erhalten,
- der Abstand zwischen den untergeordneten Bauteilen untereinander und der Abstand der untergeordneten Bauteile zu den Giebelseiten mit mindestens 1,50m einzuhalten ist, um ein Gleichmaß im Fassadenbild zu erlangen und eine homogene Fassadenfront zu erhalten,
- der traufseitige Dachüberstand auf maximal 1,00m (incl. Regenrinne) und eine Überkragung am Ortgang bis maximal 0,50m zulässig ist, um die Bestandsnutzung sicherzustellen,
- die Dacheindeckung eines Gebäudes in Material, Form und Farbe einheitlich erfolgen soll, und die Dacheindeckungsmaterialien insgesamt auf die Verwendung von schwarz bis anthrazitfarbenen, bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen beschränkt sind, um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten,

- die Verwendung von glasierten und stark glänzenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist, um ein an den Bestand angepasstes Gesamtbild der Straßenrandbebauung zu erhalten,
- abweichend davon die Verwendung von Zink- bzw. Kupferblechen als Dacheindeckungsmaterial untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zulässig ist, wenn es sich in das Gesamtbild einfügt,
- sich das Fassadenmaterial auf die Verwendung von rotem bis rotbraunen Klinker- und Ziegelmauerwerk und weiß geschlämmtem Klinker- und Ziegelmauerwerk im Format 2 DF sowie der Verwendung von Putz auf die abgetönten Farben weiß, gelb, ocker, rot und braun beschränken, um ein gleichförmiges Fassadenbild zu erhalten,

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird vollständig über die "Glück-auf-Straße", die Straße "Am Bongert", die "Brückstraße" sowie die Straße "Im Mühlenfeld" erschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits in den Straßen des Plangebietes vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden über das vorhandene Kanalsystem (Mischsystem) abgeführt. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang.

Ein ortsnahes Gewässer zur Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung) steht nicht zur Verfügung. Die Umsetzbarkeit der Verpflichtungen gemäß § 51 a LWG wurden überprüft. Demnach ist unbelastetes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, die Mächtigkeit des Sickerraums grundsätzlich mindestens 1,0 m betragen. Für Versickerungsanlagen kommen Lockergesteine in Frage, deren Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) zwischen $1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ und $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ liegt. Als Grenz-Durchlässigkeitsbeiwert für die Wasseraufnahme ist von $k_f \geq 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ auszugehen, damit eine ausreichende Sickerfähigkeit erzielt wird. Bei geringerer Durchlässigkeit kann keine Versickerung i. S. § 51a LWG gefordert werden. Die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser von Grundstücken sind seitens des Plangebers nachzuweisen bevor eine Festsetzung das Versickern des Regenwassers vorgibt.

Laut den Bodenkarten auf der Grundlage der Bodenschätzung, liegen im Plangebiet vergleichbare Böden (schwach pseudovergleyte Braunerde) vor, die eine Verrieselung des Niederschlagswassers nicht absichern kann und festsetzbar machen. Zusätzlich liegt das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIa, was die Verrieselung und Versickerung von Niederschlagswasser weiter einschränkt. Aus den vorgenannten Gründen wird eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht festgesetzt.

Eine ortsnahe Einleitung des anfallenden Regenwassers in offenes Gewässer gem. § 51 a LWG ist für das Plangebiet nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand möglich, da ohne eine aufwändige Neuverlegungen von Regenwasserkanälen keine Möglichkeit besteht, das Regenwasser in ein offenes Gewässer einzuleiten. Auch Vliese und temporär wasserführende Gräben sind nicht erreichbar.

7. Flächen die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind

Die für die Versorgung der Innenstadt mit Trinkwasser und Strom notwendigen Transportleitungen, hier Trinkwassertransportleitung (W DN 300 PVC, Eigentümerin Kreis Wasserwerk Heinsberg) und unterirdische Mittelspannungsleitung (NAEKEBA 3x150 20 kV, Eigentümerin NEW Netz GmbH) verlaufen innerhalb der Glück-auf-Straße etwa mittig durch den Planbereich. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche.

Zur Sicherung und Instandhaltung der Hauptversorgungsleitungen ist für die innerhalb der Plannurkunde festgesetzten Fläche das Errichten baulicher Anlagen (gem. § 14 Abs.1 BauNVO i.V. mit § 23 Abs.5 BauNVO) sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen. Die Hauptversorgungsleitungen verlaufen über ein zur Zeit der Planaufstellung im Eigentum des Versorgers (Strom und Trinkwasser) befindlichen Grundstück. Eine persönliche Dienstbarkeit für das Flurstück 260 der Flur 17 der Gemarkung Erkelenz zugunsten des Kreis Wasserwerk Heinsberg ist vorgesehen.

8. Umweltbelange

8.1 Immissionsschutz

Mit dem BBP Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte erfolgt die Bestandsüberplanung eines bereits überwiegend bebauten Abschnittes der ab den 60er Jahren umgesetzten östlichen Stadtraumerweiterung. Das Plangebiet grenzt an den in Dammlage verlaufenden Streckenabschnitt „Erkelenz“ der Bahnstrecke Aachen - Mönchengladbach. Die durch den Bahnverkehr erzeugten Emissionen können sich negativ auf die der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseiten und die Freiflächnutzung auswirken. Besonders in den Nachtzeiten sind Überschreitungen der Orientierungs- und Richtwerte gegeben.

Mit Schreiben vom 28.04.2015 weist die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West auf Auflagen hin, die mit der Änderung oder Errichtung von Anlagen auf Grundstücksflächen die an Bahngeländer grenzen verknüpft sind, und die im Genehmigungsverfahren geprüft werden sollen. Darauf wird als Nebenbestimmungen zur Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen an Bahngrundstücken hingewiesen.

Die Umsetzung aktiver schallschützender Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwall oder –wand/LSW) würden derzeit ausschließlich innerhalb privater Flächen umgesetzt werden können. Dies wurde im Rahmen der Aufstellung der Planung prüfend betrachtet. Demnach wäre deren Umsetzung aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse, der Grundstücksnutzung und auch der Grundstückszuschnitte und des anzunehmenden Kosten- Nutzenrahmens tatsächlich nicht realisierbar. U. a. ist die für aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendige durchlaufende Grundstücksfläche nicht vorhanden.

Dazu würde sich bspw. die Realisierung eines LSW in einem Kostenrahmen bewegen (s. S. 14 Schalltechnische Untersuchung derzeit geschätzt 1,5 - 2 Mio EUR erfordern) der für diese Bestandsüberplanung als nicht umsetzbar gesehen wird.

Basierend auf den Anforderungen der DIN 4109 zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden daher für zukünftige bauliche Maßnahmen im Bestand oder Neubaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegen Verkehrslärm gegeben ist.

Passiver Schallschutz

Über das vorliegende Gutachten (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/7, „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte, Kramer Schalltechnik, St. Augustin, Bericht Nr. 15 02 002/01 vom 18.04.2015) erfolgte die Bewertung der beschriebenen Bestandssituation, in der Schallschutzmaßnahmen notwendig sind, um Pegelminderungen zu erreichen, die den Anforderungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) entsprechen.

Das Ergebnis des unter Punkt 7 (s. S. 35 ff) des Gutachtens angegebenen Bewertung ist Teil der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Neben der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten flächenhaften Darstellung der ermittelten Lärmpegelbereiche III bis V (s. Kapitel 3.5.2.1), sind die den Lärmpegelbereichen je nach Raumnutzungsart erforderliche Schalldämmmaße (erf. $R'_{w, res}$ in dB) der Außenbauteile entsprechend Tabelle 3.3 des Gutachtens in den textlichen Festsetzungen aufgeführt. Darüber hinaus ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen, zumindest an Schlafräumen, für das gesamte Plangebiet zwingend vorgeschrieben (vgl. Kapitel 3.6). Ergänzend dazu wird darauf hingewiesen, dass vom festgelegten Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$ in dB) abgewichen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis erfolgt, dass beispielsweise durch die Eigenabschirmung des

Gebäudes selbst oder die Abschirmung anderer Bauten an einer Gebäuderückseite ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht würde.

8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits vollständig überplant und intensiv bebaut. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft, die eines Ausgleiches bedürfen werden über die vorliegende Bauleitplanung nicht begründet. Für die Überplanung von Flächen in denen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, besteht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) finden die §§ 18 – 20 BNatSchG keine Anwendung.

Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich keine der Erholung dienenden öffentlichen Grünflächen oder Grünflächen von nennenswerter ökologischer Bedeutung. Im Anschlussbereich der „Glück-auf-Straße“ und der Straße „Am Bongert“ ist eine Rasenfläche als öffentliche Grünfläche und Baumbestand mit je 1 Birke (*Betula pendular*) und 1 Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*) vorhanden. Die kleinteilige Fläche (251 m²) wird als Straßenbegleitgrün bewertet und in ihrem Bestand gesichert.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind wegen ihrer intensiven Nutzung und der Art des Bewuchses weder für das Gebiet selbst, noch für angrenzende Quartiere von nennenswerter ökologischer Bedeutung.

8.3 Artenschutz

Das Plangebiet ist seit etlichen Jahren bereits fast völlig bebaut. Nach in Augenscheinnahme des Gebäudebestandes, der Lage und des Aufwuchsbestandes ist nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde eine Artenschutzprüfung nicht erforderlich. Aufgrund der Bestandsituation und der Störung der Lebensräume für Tiere durch die Nachbarschaft zur Bahnlinie ist nicht mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen.

8.4 Bodenschutz

Durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und die nach planungsrechtlichen Maßgaben umsetzbare Nachverdichtung bereits bebauter Flächen, wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß den in dem § 1 Abs. 5 i. V. m. mit den im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB formulierten Zielen einer nachhaltigen Gestaltung der Umwelt und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, da eine Inanspruchnahme noch unversiegelter Flächen oder Flächen im Außenbereich für die Schaffung von Wohnraum nicht in Anspruch genommen werden müssen.

Bodenbelastungen/Altlasten

Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen liegen derzeit nicht vor.

9. Grundwassersituation/ Niederschlagswasser

Der Grundwassergleichenplan des Ertfverbandes (Stand Oktober 2013) bestimmt für den Planbereich keine genauen Grundwasserhöhen. Das Plangebiet befindet sich nach den Unterlagen des Verbandes neben einer Zone von Tonausstrichen und geologischen Störungen. Angrenzende Bereiche weisen einen Grundwasserstand bei 63- 65 m über NHN (Normanlhöhennull) auf. 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.

Zusätzlich greifen die Einschränkungen der Wasserschutzzone der Klasse IIIa der Wasserentnahmestelle Erkelenz-Mennekrath, gemäß der ordnungsbehördlichen Verfügung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz Mennekrath vom 05.12.2011.

Eine Gefährdung durch hoch stehendes Grund- oder Schichtwasser ist für das Plangebiet bisher nicht bekannt.

Die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer gem. § 51 a LWG ist ohne unverhältnismäßigen technischen und wirtschaftlichen Aufwand 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 Planungsgebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jakoba A“, und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Saxon 2“ (zu gewerblichen Zwecken).

Das Plangebiet befindet sich zudem über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Terheeg 1“, und ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingter Grundwasserabsenkung betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebergbaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jakoba A“.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind in der Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde für das Plangebiet nicht eingetragen.

11. Kennzeichnung von Flächen

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

12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Immissionsschutz

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/7, „Glück-auf-Straße Ost“; Erkelenz-Mitte, Kramer Schalltechnik, St. Augustin Bericht Nr. 15 02 002/01 vom 18.04.2015 wird darauf hingewiesen, dass vom festgelegten Schalldämmmaß (erf. R'_{w} , res in dB) abgewichen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis dazu erfolgt, dass beispielsweise durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder die Abschirmung anderer Bauten an einer Gebäuderückseite ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht wird.

Artenschutz

Zum Schutz einzelner Arten und um deren Tötung oder Verletzung zu vermeiden, wird eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit empfohlen. Sollte die Baufeldfreimachung in die Vogelbrutzeit fallen, so ist unmittelbar vor dem Eingriff sicherheitshalber eine fachlich qualifizierte Untersuchung auf brütende Vogelarten durchzuführen.

Grundwasser

Gemäß der mit Schreiben vom 04.02.2015 eingereichten Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jakoba A“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Terheeg 1“ und über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Saxon 2“ (zu gewerblichen Zwecken). Der Planbereich ist nach vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne Stand

01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkung der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides- Az.: 61.42.63-2000-1) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingter Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebergbaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasser im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Daher wurde im Hinblick auf die Grundstücksnutzungen und bereits bekannter archäologischer Daten auf eine systematische Untersuchung auf Bodendenkmäler und Kulturgüter verzichtet. Archäologische Funde würden lediglich bei Änderungen des Nutzungsbestandes zutage treten. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit (Zufallsfunde), zutage treten könnten. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Eichthal, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Mit Schreiben vom 03.09.2003 teilte die Bezirksregierung Köln, Außenstelle Kampfmittelräumdienst in Aachen mit, das nach Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst (KRB) zur Verfügung stehenden Luftbilder, kein Verdacht auf Bombenblindgänger vorläge. Diese Mitteilung könne jedoch nicht als Garantie der Freiheit vor Bombenblindgängern/Kampfmitteln gewertet werden. Das Sondieren des Baugeländes wäre wegen im Erdreich befindlicher Störfaktoren (Versorgungsleitungen etc.) nicht möglich.

Die nunmehr zuständige Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), teilt in ihrer Stellungnahme vom 16.08.2012 mit, dass die Auswertung des betroffenen Bereiches teilweise nicht möglich war. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten.

Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzlich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html.

Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte

von Einfriedungen (§ 36 NachbG NRW) und der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) sowie die Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

Nebenbestimmungen zur Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen an Bahngrundstücken

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigten Unternehmen wurde im Verfahren beteiligt. Mit Schreiben vom 23.04.2015 wies die Deutsche Bahn AG auf die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Nebenbestimmungen für Bauanträge und die Beteiligung an den Baugenehmigungsverfahren für Grundstücke hin, die an das Bahngelände grenzen. Um weiterhin einen konfliktfreien Betrieb der technischen Anlagen und des Bahnbetriebs sicherzustellen sind folgende Bedingungen einzuhalten und zu beachten:

- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung von Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine Plan festgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Das Einbringen von Tiefbauwerken und –teilen in den direkten Einflussbereich von Verkehrslasten aus dem Eisenbahnverkehr ist zu vermeiden. Andernfalls sind die besonderen Anforderungen zu berücksichtigen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

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

14. Städtebauliche Kenndaten

Städtebauliche Kennzahlen		
Art der Nutzung	m²	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	35.814	93
Verkehrsflächen	2.216	6
Öffentliche Grünflächen	251	1
Gesamtfläche Planungsgebiet	38.281	100

15. Kosten

Der Stadt Erkelenz entstehen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

16. Anlagen

Keine.

Erkelenz im Juni 2015