

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. V/3 "Am Buscherhof" der Stadt Erkelenz

Bezirk Erkelenz Mitte

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft

**Dr.-Ing. H. Thünker - Dr.-Ing. B. Heckenbücker
Neuer Markt 38, 5309 Meckenheim, Tel.: 02225/2013**

SATZUNGSBESCHLUSS: 20. DEZEMBER 1989

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

0. LAGE UND ABGRENZUNG	1
1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELE.....	1
2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	4
3. PLANUNGSINHALTE.....	8
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweisen.....	8
3.2. Erschließung.....	10
3.2.1. Fahrerschließung und ruhender Verkehr.....	10
3.2.1.1. Verkehrsflächennetz und Bemessung..	10
3.2.1.2. Straßenraumgestaltung.....	12
3.2.1.3. Stellplätze und Garagen.....	13
3.2.2. Öffentlicher Nahverkehr.....	14
3.2.3. Ver- und Entsorgung.....	14
3.2.3.1. Wasserversorgung.....	14
3.2.3.2. Energie- und Kommunikations- versorgung.....	14
3.2.3.3. Zentrale Nahwärme.....	15
3.2.3.4. Entsorgung.....	15
3.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	15
3.3.1. Rahmen der Grünordnung und Gestaltung des Landschaftsbildes.....	15

8.7. Bodenluftuntersuchung im Bereich des BPL "Buscherhof" in
Erkelenz vom 20.06.1989

8.8. Gutachten über den Baugrund für das Baugebiet "Am Buscher-
hof" in Erkelenz vom 30.11.1989

0. LAGE UND ABGRENZUNG

Das Baugebiet "Am Buscherhof" liegt im Norden der Stadt Erkelenz westlich des Stadtentwicklungsbereiches Erkelenz-Nord. Es wird begrenzt im Nordwesten durch die Umgehungsstraße B 57, im Osten durch die Krefelder Straße und im Süden durch den Buscherhof und die bebauten Grundstücke des Marienviertels.

1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELE

Im Rahmen der Stadtentwicklung Erkelenz, die der landesplanerischen Aufgabenstellung als Siedlungsschwerpunkt folgt, soll das Baugebiet "Am Buscherhof" entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Gebietes als Wohnbaufläche und im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes an der Krefelder Straße als Sonderbaufläche "Reiterhof" dargestellt. Die Ausweisung der Sonderbaufläche soll künftig entfallen. Der landwirtschaftliche Betrieb soll an seinem jetzigen Standort verbleiben. Die hieraus folgenden Konsequenzen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Neben der Entwicklung der Wohngebiete ist auch die Errichtung eines Kindergartens mit Kommunikationszentrum geplant.

Die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes ist in einem Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB vorgesehen.

Bei der städtebaulichen Entwicklung sind folgende Rahmenbedingungen gegeben:

1. Das Baugebiet unterliegt einer Lärmbeeinflussung durch die Umgehungsstraße B 57 und durch die Krefelder Straße. Ebenso sind mögliche Lärmeinflüsse vom landwirtschaftlichen Betrieb zu beachten. Hierdurch ergeben sich infolge von Abstandsflächen bzw. Lärmschutzmaßnahmen besondere Flächenansprüche und gestalterische Bedingungen.

2. Das Gebiet soll vorrangig für den Familienheimbau in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit den Bauformen des Einzelhauses, des Doppelhauses und des Reihenhauses aufgeschlossen werden. Daneben wird auch die Errichtung einer angemessenen Anzahl von Eigentums- bzw. Mietwohnungen angestrebt.
3. Die Erschließung soll durch ein abgestuftes Verkehrsstraßen- und -flächensystem geschwindigkeitsgedämpft bzw. verkehrsberuhigt erfolgen. Straßenraum und Grundstücksbereiche sollen als sich ergänzende Lebensräume gestaltet werden. Flächensparende Bauweisen sollen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich Vorrang haben, ohne die ökologischen Ansprüche zu mißachten. Eine Fahrverbindung zwischen dem Baugebiet "Am Buscherhof" und dem Marienviertel soll in sehr untergeordneter Ausbauf orm für Katastrophenfälle o.ä. vorgesehen werden.
4. Neben den gestalterischen Ansprüchen an den Straßenraum sind besondere Ansprüche an das öffentliche Freiflächenkonzept gestellt, die eine altersentsprechende Spiel-, Erholungs- und Freizeitnutzung gewährleisten können. Hierzu gehört in Ergänzung zum verkehrsberuhigten Straßenraum ein eigenständiges Fuß-/Radwegesystem mit möglichst kurzen und gefahrlosen Verbindungen innerhalb des Baugebietes und nach außen, nicht zuletzt als Anbindung an die ÖPNV-Linie.
5. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen sollen im Rahmen eines Grünordnungskonzeptes einerseits die landschaftliche Einbettung des Baugebietes bewirken und andererseits zur Ortsbildgestaltung beitragen. Der vorhandene Bewuchs des Straßendamms der B 57 soll erhalten bleiben.
6. Der Bau eines Kindergartens soll so ermöglicht werden, daß sein Einzugsbereich sowohl das neue Baugebiet als auch Teile des Marienviertels und des Baugebietes Erkelenz-Nord einschließt.

Die Schleifen- und Stichstraßen sollen nach dem Mischungsprinzip ausgebildet werden. Hier ist der erschließende Verkehrsraum gleichzeitig auch Bewegungs- und Aufenthaltsraum für die Bewohner. Der KFZ-Verkehr ist hier nach der Straßenverkehrsordnung untergeordnet. Die Ausbauelemente werden im Zusammenhang der Wohnumfeldgestaltung gewählt. Sie sollen deshalb sowohl die erschließungstechnischen Bedingungen - Bewegungsräume, Stellflächen u.a. - als auch die stadtgestalterische Absicht der Wohnbereichsbildung erfüllen. Dabei sollen den Bezügen zwischen der privaten Vorgartengestaltung und der Grünordnung im öffentlichen Verkehrsraum besondere Beachtung geschenkt werden.

Es ist vorgesehen, das Verkehrsnetz des Baugebietes "Am Buscherhof" mit dem des Marienviertels durch einen befahrbaren, aber bis auf Katastrophenfälle o.ä. gesperrten Wohnweg zu verbinden.

Die vorgesehene Verkehrsflächenstruktur steht in direktem Bezug zur beabsichtigten Baukörper- und Grundstücksstruktur, die von den Hausformen des freistehenden Familienhauses, des Doppel- oder Reihenhauses abhängt.

Geschlossene Baukörperzeilen sollen der Einzelraumbildung dienen, indem im Zusammenhang mit der Verkehrslinienführung optische Durchblicke an Einmündungs- und Knickpunkten vermieden werden. Der beabsichtigte Geschößwohnungsbau soll in der Mitte des Gebietes liegen, um einerseits den jeweils maximalen Abstand von den Verkehrsstraßen zu haben, andererseits das hinterliegende Baugebiet vom Einfahrtsbereich von der Krefelder Straße optisch und akustisch abzuschirmen.

Besondere Bereiche der baulichen Verdichtung ergeben sich durch eine Reihenhausbebauung in der Mitte des Baugebietes im Bereich der Ringstraße. Die Bereiche der freistehenden Familienheime sind um die Wohnhöfe gruppiert oder lockern die verschiedenen verdichteten Baubereiche auf.

Entlang der Krefelder Straße ist beim vorliegenden Entwurf in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes XX Erkelenz-Nord ein Schutzwall vorgesehen. Es wird allerdings angestrebt, Teile dieses Walles durch Wände aufzulockern, damit einerseits die "gebaute Stadt" am nördlichen Einfahrtspunkt von Erkelenz erfahrbar und andererseits der enorme Flächenaufwand für die Wälle reduziert wird. Es ist vorgesehen, den Einfahrtsbereich durch eingegrünte Lärmschutzwände zu schützen und die Wälle an den Stellen mit Hilfe von Lärmschleusen zu unterbrechen, wo die Wege des Baugebietes auf die Krefelder Straße treffen.

Die vorliegende städtebauliche Konzeption berücksichtigt alle Bedingungen, die durch die Standortgegebenheiten für die technische Infrastruktur der Ver- und Entsorgung gegeben sind. Dabei stehen die Minimierung der Netze und die planerische Koordinierung mit der Bauleitplanung im Vordergrund, um bei der Verwirklichung sowohl Kosten einzusparen als auch Bauabläufe rationell gestalten zu können. Der Bebauungsplanentwurf wird daher bereits die Vorgaben der technischen Planungen enthalten.

Aufgrund der Begutachtung möglicher Einflüsse des landwirtschaftlichen Betriebes vom 11.04.1989 ist die Ausbildung eines Erdwalles zwischen dem Betrieb und dem Südrand des Baugebietes vorgesehen. Dieser Wall wird in die landschaftliche Erdmodellierung zwischen dem Marienviertel und dem Baugebiet Am Buscherhof einbezogen.

Die dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes zugrundeliegende Nutzungskonzeption ermöglicht die Verwirklichung von

- ca. 65 Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser
- ca. 35 Grundstücke für eine Doppelhausbebauung
- ca. 40 Grundstücke für eine Reihenhausbauung
- 1 Grundstück für Geschößwohnungsbau.

erreicht werden, daß eine Maximierung von Wohnungseinheiten (z.B. Appartements) in eingeschossigen Wohnbauten mit ihren nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarnutzungen und auf den Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr unterbleibt.

Im Geschoßwohnungsbereich ist vorgesehen, bis 4 Geschosse zuzulassen, um eine städtebaulich geordnetes Ortsbild sicherzustellen. Daneben ist auch ein höherer Geschoßbau wegen der Lärmmissionen nicht akzeptabel.

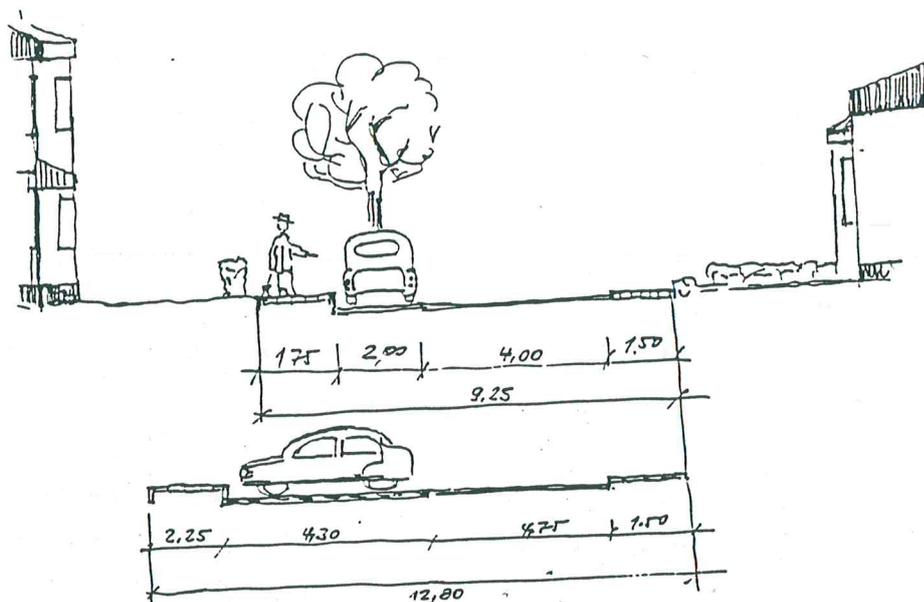
Die Bauweise wird für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser gebietsweise unterschiedlich festgesetzt. Es soll die offene Bauweise überwiegen. Der Wechsel von offener und geschlossener Bauweise soll dazu beitragen, daß im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Bauformen einerseits eine Steuerung der Baudichten möglich ist und andererseits den zu erwartenden individuellen Wünschen und Erfordernissen entsprochen werden kann. Zusammen mit den Baugrenzen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ergeben sich so die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen. In Bereichen, wo bestimmte städtebauliche Zielsetzungen erreicht werden sollen, wie z.B. Raum- und Platzabschlüsse, gestaffelte Baufluchten u.a., werden Baulinien festgesetzt.

In den Bereichen, in denen Hausgruppen festgesetzt sind, wurde die Grundstücksbreite von mindestens 5,50 m vorgeschrieben. Diese Vorschrift soll die beabsichtigte städtebauliche Struktur in Bezug auf die Bebauungsdichte in Abhängigkeit von Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr sichern helfen.

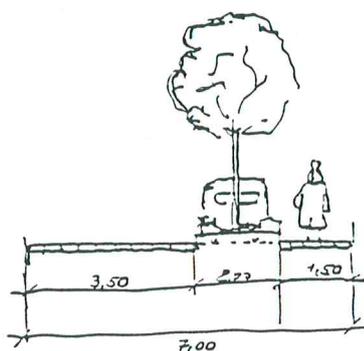
Diese Menge, die nur im Anbindungsbereich auftritt, zeigt deutlich, daß das Verkehrsgeschehen von untergeordneter Bedeutung ist. D.h., die Anfahrbarkeit der Grundstücke, die Müllentsorgung, die Möbel-, Öl, und Krankentransporte müssen geometrisch möglich und die Sicherheit gewährleistet sein. Fahrdynamische Kriterien spielen bei der Dimensionierung des Verkehrsraumes keine Rolle.

Die Querschnitte der Verkehrsflächen nach dem Trennungs- und Mischungsprinzip sollen wie in den nachstehenden Skizzen dargestellt ausgebildet werden.

Anliegerstraße nach dem Trennungsprinzip:



Anliegerstraße nach dem Mischungsprinzip:



3.2.1.3. Stellplätze und Garagen

Öffentliche Parkstände für Besucher werden in angemessener Zahl im Straßenraum angeboten. Es wird angestrebt ein Verhältnis: Anzahl der öffentlichen Parkstände zu Anzahl der Wohnungseinheiten von $\geq 0,5$ zu erreichen. Es ist unabdingbar, daß die dargestellten Parkstände auch ausgebaut werden, da im Unterschied zu anderen Wohngebietsstraßen, die im normalen Trennprinzip gebaut sind und wo das Parken auf der Fahrbahn oder dem Gehweg regelmäßig stattfindet, durch das Abstellen von Fahrzeugen auf den Fahrgassen hier erheblichen Behinderungen entstehen können.

Darüberhinaus wird auf die gestaltgebende Qualität der Anordnung der Stellplätze in Verbindung mit den Baumpflanzungen innerhalb des Straßenraumes hingewiesen.

Damit das Parken auf der Fahrgasse unterbleibt, muß gemäß § 1 (6) BauGB in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander verlangt werden, daß gemäß den vorgesehenen Festsetzung für jede errichtete Wohneinheit der Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt wird. Es sollen für die erste errichtete Wohnungseinheit auf dem Grundstück 2 Einstellplätze nachgewiesen werden, wobei der Stauraum vor der Garage dabei als Stellplatz gilt. Für jede weitere Wohnung ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Die Anordnung von Garagen oder Carports auf den Grundstücken wird dort verbindlich vorgenommen, wo sie aufgrund besonderer Bedingungen (Zuordnung zur Verkehrsfläche, Nachbarschutz) erforderlich werden. Im übrigen sollen Garagen bzw. Carports innerhalb der Baugrenzen und seitlich der festgesetzten Baugrenzen zulässig sein.

3.2.3.3. Zentrale Nahwärmeversorgung

Im Neubaugebiet kann durch die Unterbringung einer entsprechenden Wärmezentrale im Geschoßbaubereich eine Zentrale Nahwärmeversorgung auf der Grundlage von Anthrazitkohleverbrennung eingerichtet werden. Besondere planungsrechtliche Festsetzungen sind entbehrlich. Für die erforderlichen Rohrleitungen steht im öffentlichen Straßenraum ausreichender Trassenraum zur Verfügung.

3.2.3.4. Entsorgung

Die Entsorgung von Müll ist ohne Probleme gewährleistet. Das Straßensystem mit den Ring- und Einhangstraßen bietet optimale Bedingungen hierfür. Bis auf die Stichstraße im Norden brauchen die Stichstraßen nicht befahren werden. Die Mülltonnen können am Entleerungstage an die Ringstraße gefahren werden.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über ein Mischwasserkanalnetz, das im gesamten Gebiet dem Fahrerschließungsnetz folgt. Vom tiefsten Geländepunkt im Norden wird das Abwasser in den bestehenden Sammler im Süden gepumpt. Durch einen entsprechenden Entwässerungsentwurf, werden die erforderlichen Nachweise erbracht.

3.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

3.3.1. Rahmen der Grünordnung und Gestaltung des Landschaftsbildes

Der Rahmen für die Grünordnung wird einmal durch die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz sowie durch die erforderlichen Abstandsflächen zur B 57, zum anderen durch die vorgesehene Freiraumstruktur des Baugebietes abgesteckt. Der erarbeitete Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage).

als Plätze gestaltet werden, die den Charakter der Baukörperstruktur betonen bzw. die Verknüpfung des Baubereiches mit den Freibereichen verdeutlichen und erlebbar machen.

3.3.2. Grünflächen mit Spiel-, Erholungs- und Freizeitnutzung

Für Kinder sollen innerhalb des Wohngebietes Spielplätze angeboten werden, die sicher erreichbar sind und dem unmittelbaren Wohnumfeld zugehören. Sie sind deshalb in die das Baugebiet durchziehenden Grünbereiche gelegt worden. So liegen sie einerseits in Ruhebereichen, aber dennoch unter Aufsicht, weil das Wegenetz mit dem Angebot von Sitzgruppen diese Zonen berührt. Für die Unterhaltung der Spielplätze ist die Erreichbarkeit vom Straßenraum her gesichert.

Demgegenüber liegt der Bolzplatz für die älteren Kinder und für Jugendliche außerhalb des Wohngebietes eingebettet in die Landschaftsteile der äußeren Eingrünung. Hierdurch und durch nachgewiesene Lärmschutzmaßnahmen ist der Schutz der umliegenden Flächen und Wohnbereiche gewährleistet.

Neben den Spielplätzen in den Grünbereichen innerhalb des Baugebietes ist vorgesehen, an verschiedenen Stellen kleinere Spielangebote einzustreuen, um so die Vielfalt der Angebote zu erhöhen.

In Verbindung mit dem vorgesehenen äußeren Wegenetz und insbesondere mit dem das Baugebiet durchziehenden Wegenetz in den Grünbereichen sollen Sitzgruppen angeboten werden, die nicht zuletzt älteren Mitbürgern Gelegenheit geben zu Unterhaltungen und Begegnung.

Zwischen dem Neubaugebiet und dem bestehenden Marienviertel ist im öffentlichen Grünbereich ein Kommunikationsbereich vorgesehen, wo unter Einbeziehung von Räumlichkeiten des Kindergartens Aktivitäten der Bürger wie Stadtteilstefte, Kleinkirmes, Diskus

wie mit der Vorsorge gegenüber einer unnötigen Überbelastung der Kanalisation begründet.

Ferner sollen die im Grundstücksbereich angepflanzten Hecken und Sträucher mind. zu 80 % aus Laubgehölzen bestehen, wobei auf jedem Grundstück mindestens ein Obstbaum oder großkroniger Laubbaum gepflanzt werden soll.

3.3.3.3. Straßenräume

Im Straßenraum sollen einerseits zur Schaffung und Erhaltung der erforderlichen Biotopstrukturen und andererseits zur Gestaltung des Ortsbildes Einzelbäume gepflanzt werden. Die entsprechenden Flächen für die Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen sollen den Straßenraum gliedern und können unterschiedlich gestaltet werden. Es sollen zum einen die Raumbildung unterstützende Unterpflanzungen vorgenommen werden, zum anderen sollten diese Flächen dort von Gehölzvegetation freigehalten werden und der natürlichen Entwicklung zur Ausbildung einer Krautvegetation überlassen bleiben, wo die entstehenden Biotopstrukturen gestützt werden sollen.

3.4. Gestaltung des Ortsbildes

Das Landschafts- und Ortsbild wird im wesentlichen durch die Art der Bebauung, die Stellung der Baukörper und Anlagen, die Gebäudeformen sowie durch die Gestaltung der Erschließungsflächen und durch die Bepflanzung bestimmt. Dementsprechend werden textliche Festsetzungen getroffen: zur Dachform über Dachneigungen, die entsprechend der Geschossigkeit in einem Von-Bis-Rahmen gestaffelt sind, zur Firstrichtung bei den Hausgruppen und zu Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten, zur Höhenlage der Gebäude und des Geländes, zu Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken und zu Nebenanlagen. Mit diesen Festsetzungen sowie mit der Baugrenzen-/Baulinienfestlegung im Plan soll erreicht werden, daß bei Nutzung der Baufreiheit, bei der viele architektonische Vorstel

Im Bebauungsplan werden zum Schutz vor Lärmimmissionen der Verkehrsstraßen B 57 und Krefelder Straße Lärmschutzwände und/oder Wälle festgesetzt, die aus einer Schalltechnischen Untersuchung folgen, bei der die Beurteilung der Belastungssituation durch Prognoseberechnungen belegt ist (Anlage).

Es ist vorgesehen, entlang der B 57 auf der Dammkrone der Umgehungsstraße unmittelbar am Straßenrand eine Schutzwand zu errichten. Dies ist die wirksamste Form des Schallschutzes. Gleichzeitig wird mit dieser Lösung sowohl der Flächen - als auch der Kostenaufwand minimiert, wobei keine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes zu befürchten ist, weil der ca. 15 Jahre alte Gehölzbewuchs beidseitig der Umgehungsstraße die bauliche Maßnahme verdeckt. Durch eine solche Maßnahme kann der durch die Wand bewirkte Eingriff minimiert und die bei einer Schutzmaßnahme durch einen Wall oder einer Kombination von Wall und Wand erforderliche Beseitigung des vorhandenen 15-jährigen Bewuchses vermieden werden. Der geringe Eingriff durch den Bau der Wand wird durch die Maßnahmen des Grünordnungsplanes im anschließenden Grünbereich ausgeglichen. Siehe hierzu gesonderte ökologische Bewertung des vorhandenen Bewuchses (Anlage)!

Entlang der Krefelder Straße ist ein Lärmschutzwall in Verbindung mit einer Kombination von Wall und Wand in Teilabschnitten vorgesehen, um den Stadtein- und -ausgang zu markieren und erlebbar zu machen. Gleichzeitig kann damit die große Flächeninanspruchnahme für den Wall reduziert werden.

In Bezug auf die möglichen Beeinflussungen des Baugebietes durch den landwirtschaftlichen Betrieb hat eine gutachterliche Untersuchung ergeben, daß Einflüsse durch Lärm während der Erntezeiten gegeben sein können. Diese Einflüsse sollen durch einen modellierten Erdwall unterbunden werden. Dies ist ausreichend, weil auch die Abstände zwischen dem Betrieb und der Wohnbebauung mögliche Einzelschallereignisse im Rahmen der Richtpegel mindern

Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ergibt sich folgende Flächenbilanz (Planimeterauswertung):

<u>Bebauungsplanfläche insgesamt:</u>	155.500 m ²		
abzgl. Verkehrsfläche der B 57	<u>17.150 m²</u>		
	138.350 m ²		
abzgl. Kindergartengrundstück	1.950 m ²		
Grundstücke zur baulichen Abrundung, Errichtung von Garagen	3.400 m ²		
Festplatz, Bolzplatz	7.350 m ²		
Verkehrs- und Grünflächen	<u>1.900 m²</u>		
	<u>14.600 m²</u>	<u>14.600 m²</u>	
		123.750 m ²	
abzgl. Abstandsflächen und Flächen für Schutzmaß- nahmen einschl. Flächen für Führung des Ziegel- weiherfließes		<u>29.150 m²</u>	
Bruttobauland		94.600 m ²	100 %
./. öffentl. Verkehrsfläche		15.800 m ²	16,7 %
./. öffentl. Grünfläche		<u>9.450 m²</u>	<u>10,0 %</u>
Nettobauland		<u>69.350 m²</u>	<u>73,3 %</u>

Die Flächenbilanz zeigt auf, daß die Erschließung wirtschaftlich und flächensparend erfolgt und daß die Ausstattung mit Grün innerhalb des Gebietes eine hohe Qualität erreicht.

Auf dem sich ergebenden Nettobauland lassen sich die nachfolgende Anzahl von Wohnungseinheiten bei Verwendung unterschiedlicher Haustypen errichten. Die mögliche Einwohnerzahl ergibt sich aus den zugrundegelegten Belegungsdichten der einzelnen Haustypen:

freistehende Familienhäuser:	66 x 1,3 = 86 WOE	40 %
Doppelhäuser:	34 x 1,3 = 44 WOE	20 %
Reihenhäuser:	40 x 1,1 = 44 WOE	20 %
Geschoßbauten:	<u>44 WOE</u>	<u>20 %</u>
	218 WOE	100 %

1. Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen:
(einschl. Entwässerung und Beleuchtung)

- Ringstraße, verkehrsberuhigte Mischfläche und Parkplätze	9000 m ² x 175,-- =	1.715.000,-- DM
- Verkehrsgrün	1500 m ² x 130,-- =	195.000,-- DM
- Wege	1200 m ² x 80,-- =	<u>96.000,-- DM</u>
		<u>2.006.000,-- DM</u>

2. Öffentliches Grün:

Spielplätze u. Bolzplatz	3200 m ² x 160,-- =	512.000,-- DM
Grünzüge und Wallbereiche	35000 m ² x 30,-- =	<u>1.050.000,-- DM</u>
		<u>1.562.000,-- DM</u>

3. Lärmschutzmaßnahmen:

Lärmschutzwälle	600 m x 600,-- =	360.000,-- DM
Lärmschutzwände	950 m x 800,-- =	<u>760.000,-- DM</u>
		<u>1.120.000,-- DM</u>

4. Entwässerung:

Mischkanal DN 600	1600 m x 550,-- =	<u>880.000,-- DM</u>
-------------------	-------------------	----------------------

5. Wasserversorgung:

Wasserleitung DN 100-150	1600 m x 200,-- =	<u>320.000,-- DM</u>
--------------------------	-------------------	----------------------

Gesamtkosten: 5.888.000,-- DM

ten, die Planziele zu diskutieren und Änderungswünsche oder Bedenken vorzubringen.

Zur leichteren Orientierung, aber auch zur weiteren Beschäftigung mit dem Planungsvorhaben wurden den Bürgern Verkleinerungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes ausgehändigt. Daneben waren Formulare vorbereitet worden, die die Bürger benutzen konnten, um darauf während der Veranstaltung oder danach ihre Hinweisen, Empfehlungen oder Einwände schriftlich zu formulieren.

In den Gesprächen wurden die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsabsichten ausführlich dargelegt und der Inhalt des Vorentwurfes immer wieder in allen Einzelheiten erläutert. Die Resonanz war überwiegend zustimmend.

Vermißt wurde in der Planungskonzeption lediglich ein Platz, an dem für Gemeinschaftsveranstaltungen z.B. ein Zelt aufgestellt werden kann, und dafür der Standort des heutigen Bolzplatzes hinter dem Hochhaus, also etwa auf der Grenze zwischen dem heutigen Marienviertel und dem künftigen neuen Wohngebiet, vorgeschlagen und eine Räumlichkeit für Gruppenarbeit etc. gefordert. Darüberhinaus trugen einige der direkten Anrainer an dem neuen Baugebiet ihr Interesse an einer geringfügigen Erweiterung ihres Grundstücks bzw. an einer Parzelle zur gärtnerischen Nutzung als Teil des über der Kanaltrasse vorgesehenen Grünzuges vor.

Die vorgetragenen Anregungen wurden bei der Weiterarbeit am Plankonzept soweit wie möglich eingearbeitet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde schon vor der Erarbeitung eines Vorentwurfes im Oktober 1988 begonnen. Mit Schreiben vom 27.10.1988 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Absicht der Stadt unterrichtet, einen Bebauungsplan in dem zeichnerisch gekennzeichneten Gebiet Am Buscherhof aufzustellen. Gleichzeitig wurden die Träger aufgefordert, beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder Maßnahmen und ihre Zeiträume bekanntzugeben bzw. mitzuteilen, welche Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Festsetzungen übernommen werden sollten.

Der Bitte wurde entsprochen. Im Bebauungsplanentwurf sind zwei Trafo-Standorte enthalten, die durch Festsetzungen gesichert sind.

- Das Rhein. Straßenbauamt Aachen machte auf die Notwendigkeit geräuschkämmender Maßnahmen insbesondere entlang der Umgehungsstraße (B 57) aufmerksam und bat um vorherige Abstimmung dieser Maßnahmen mit der Straßenbauverwaltung.

Für das Plangebiet wurde eine lärmschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht danach eine ausreichend hohe Wand als Schallschutz entlang der Umgehungsstraße vor. Sie beansprucht nur wenig Platz, schont den bereits 15 Jahre alten Bewuchs des Straßendamms und kann von der Standspur entlang der B 57 aus montiert werden.

- Die vom Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Aachen vorgetragenen Bedenken in Bezug auf die Altablagerungen nordwestlich des Plangebietes sind ausgeräumt.
- Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Aachen verwies auf seine Stellungnahme während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vor Beginn der Planungsabsichten, in der das Amt Hinweise auf die problematische Nachbarschaft von Wohngrundstücken und Bolzplätzen und Wohngrundstücken und landwirtschaftl. Betrieb Buscherhof gegeben und angeregt hat, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Wohngrundstücke zu treffen.

Die vom Staatl. Gewerbeaufsichtsamt bezeichneten Bereiche wurden bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes durch besondere Begutachtung überprüft. Durch Schütten eines Erdwalles und dessen Bepflanzung sowie durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper auf den Wohngrundstücken wurde im Bebauungsplan ein erträgliches Nebeneinander ermöglicht und abgesichert.

Während der Auslegung haben Bedenken und Anregungen vorgetragen:

- Das Rhein. Straßenbauamt Aachen (Schreiben vom 07.11.1989)
- Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Aachen (Schreiben vom 15.11.1989)

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 20.12.1989 diese Anregungen und Bedenken beraten und abgewogen. Es wurde darüber wie folgt beschlossen:

Das Rhein. Straßenbauamt Aachen (Schreiben vom 07.11.1989) erhebt keine Anregungen und Bedenken zur Festsetzung einer Lärmschutzwand als geeignete Maßnahme, den Lärmschutz sicherzustellen, und stellt fest, daß diese Maßnahme in Eigenverantwortung der Stadt (innerhalb des Bebauungsplanverfahrens) festgesetzt wird. Die Lärmschutzwand wird auf Eigentum des Bundes errichtet. Dazu bedarf es einer entsprechenden Regelung in Form einer Bauvereinbarung.

Das Straßenbauamt macht seine Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. V/3 "Am Buscherhof" vom Abschluß dieser sowie der Vereinbarung abhängig, die für die Verlegung der Einmündung der Krefelder Straße in die B 57 (Umgehungsstraße) abgeschlossen werden wird.

Es ist selbstverständlich, daß über die Durchführung der Maßnahmen, die auf dem Eigentum des Bundes stattfindet, eine Vereinbarung getroffen werden muß. Dies ist jedoch nicht Bestandteil oder Voraussetzung für eine Zustimmung zum Bebauungsplan innerhalb der Offenlage, d.h. sie ist nicht planrelevant. Dies trifft auch zu für die Verlegung des Einmündungspunktes Krefelder Straße in die B 57 (Umgehungsstraße).

Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Aachen (Schreiben vom 10.11.1989) teilt mit, daß es die gutachterliche Stellungnahme, die die Stadt hinsichtlich evtl. Einflüsse des landwirtschaftl. Betriebes Buscherhof hat anfertigen lassen, derzeit auf ihre Plausibilität hin überprüft. Da dies einige Zeit dauern würde, wäre die Abgabe einer Stellungnahme bis zum Ende der öffentl. Auslegung nicht möglich.