



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. 0300.1/2 "Meister-Gerhard-Straße" Erkelenz-Gerderath

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 der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
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 –Landesbauordnung
(BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256)
in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung

Bebauungsplan Nr. 0300.1/2 "Meister-Gerhard-Straße" Erkelenz-Gerderath

Begründung

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

Inhalt

1. LAGE UND GRÖÖE DES PLANBEREICHES	5
2. BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH	5
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	5
2.2 BESTEHENDES PLANRECHT UND VERORDNUNGEN	5
2.3 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE UND PLANUNGEN	5
2.4 DERZEITIGE NUTZUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	5
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	6
4.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	6
4.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
4.3 MAÖß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
4.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
4.5 GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN	7
4.7 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	7
5. VERKEHRERSCHLIEÖßUNG	8
5.1 ÄUßERE ERSCHLIEÖßUNG	8
5.2 INNERE ERSCHLIEÖßUNG	8
5.3 FUÖß/ RADWEGE	9
5.2 RUHENDER VERKEHR	9
5.2 ÖPNV	9
6. VER- UND ENTSORGUNG	9
6.1 STROM, GAS, WASSER	9
6.2 TELEKOMMUNIKATION	9
6.3 ABFALLENTSORGUNG	9
6.4 ABWASSER-, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	9
7. UMWELTBELANGE	9
7.1 IMMISSIONSSCHUTZ	10
7.2 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	10
ARTENSCHUTZPRÜFUNG	10
NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSBILANZIERUNG	11
7.3 GRUNDWASSERSITUATION/NIEDERSCHLAGSWASSER/WASSERSCHUTZGEBIET	11
GRUNDWASSER	11
NIEDERSCHLAGSWASSER	11
WASSERSCHUTZGEBIET	12
7.4 BODENSCHUTZ	12
7.5 BODENBELASTUNGEN/ALTLASTEN	12
7.6 KAMPFMITTELFUNDE	12
7.7 KLIMASCHUTZ UND REGENERATIVE ENERGIEN	12
8. GRÖNFLÄCHEN	13
8.1 ÖFFENTLICHE GRÖNFLÄCHEN	13
9. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	13
10. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN	13
11. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	13
GRUNDWASSER	13
NIEDERSCHLAGSWASSER	14
IMMISSIONSSCHUTZ	14

ARTENSCHUTZ	14
BODENDENKMÄLER	14
KAMPFMITTEL	14
NACHBARRECHT	14
12. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	15
BODENORDNUNG	15
ENTSCHÄDIGUNG	15
ERSCHLIEßUNG	15
VER- UND ENTSORGUNG.....	15
KOMPENSATIONSMABNAHMEN.....	15
13. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	15
14. KOSTEN	15
15. ANLAGEN.....	15

1. Lage und Größe des Planbereiches

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Erkelenz-Gerderath, südlich der Meister-Gerhard-Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1477, 1478, 1479 und 1336 in der Flur 13, Gemarkung Gerderath. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, wird der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2.2 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Das Gebiet liegt nicht in einem Landschaftsplangeltungsbereich.

2.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für den Planbereich liegen keine weiteren Planungen und Entwicklungskonzepte vor.

2.4 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist unbebaut. Die Flurstücke 1478, 1479 werden landwirtschaftlich (ztw Acker), Flurstück 1336 als Grünlandgrundstück (Wiese) genutzt, dort ist am südlichen Rand ein mehrjähriger Gehölzsaum (Heister) vorhanden.

Das Plangebiet wird durch die ausgebaute Meister-Gerhard-Straße (Anliegerstraße) erschlossen. Mit der Realisierung der Planung wird der bereits bebaute Siedlungsrand nach Nordwesten hin erweitert.

Das Plangebiet ist ca. 800 m vom Ortskern entfernt. In Gerderath sind alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Alle öffentlichen Einrichtungen sind nahe gelegen und fußläufig gut erreichbar. Das bestehende Wirtschaftswegenetz dient gleichzeitig auch als Rad- und Fußwegenetz der Naherholung der Wohnbevölkerung.

Ein altersgerecht möblierter Kinderspielplatz und ein Bolzplatz sind im nördlichen Nahbereich des Plangebietes vorhanden. Über die Meister-Gerhard-Straße besteht eine Anbindung an den ÖPNV.

Nutzung der Flächen	m ²	%
Acker	2.815	49
Wiese	1.560	27
Gehölzflächen	1.440	24
Gesamtfläche	5.815	100

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stärkung und Entwicklung des Wohnstandortes Gerderath ist ein Ziel der städtebaulichen Planung der Stadt Erkelenz. Zur mittel- und auch langfristigen Wohnraumversorgung sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan daher Wohnbauflächen (W) am nordsüdlichen Ortsrand von Gerderath dargestellt (0300.1/ 1-3). Mit der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung Nr. 0300.1/2 „Meister-Gerhard-Straße“, Erkelenz-Gerderath als Allgemeine Wohngebiete (WA) wird der anhaltenden Nachfrage nach adäquatem Bauland in Gerderath entsprochen, und die an diesem Standort bereitgehaltene Wohnbaureservefläche umgesetzt.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die festgesetzte Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht der städtebaulichen Zielkonzeption der Stadtentwicklung (W) für diesen Standort, und dient der Stärkung des Wohnstandortes Gerderath.

Die Grundstücksaufteilung sieht auf 10 Grundstücken, davon 8 einhüftig straßenseitig und 2 rückwärtig gelegene Grundstücke, die Errichtung von 10 freistehenden Einzelgebäuden (E) vor. Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit ist auf 2 WE beschränkt.

Die konzipierten Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 430 qm und max. ca. 634 qm.

Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an die umliegende Bebauung, und unter Berücksichtigung des zur freien Landschaft hin auslaufenden Siedlungsrandes.

Es sind eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen und einer maximal angepassten Trauf- und Firsthöhe zulässig.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird durch einen 5,5m breiten und rd. 30m tiefen Erschließungsstich sichergestellt. Der Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Meister-Gerhard-Straße.

Als Abschluss des Gebietsrandes nach Westen hin, sind eine öffentliche Grünfläche und darauf das Anpflanzen eines hochwertigen Laubbaumes vorgesehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) liegt vorrangig im Bereich der Wohnnutzung.

Um einen weitgehend störungsfreien Charakter der geplanten Nutzung zu gewährleisten, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, hier: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im Bebauungsplan unzulässigen Nutzungen an anderen Standorten in Gerderath bereits vorhanden oder zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) und die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an der architektonischen Bandbreite der in nächster Nähe gelegenen Baukörper. Das Plangebiet rundet den Siedlungsbereich zum Außenraum hin ab.

Mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 festgesetzten baulichen Nutzung der einzelnen Grundstücke wird der vorhandenen Siedlungsdichte des dörflichen Umfeldes entsprochen. Die Festsetzungen nehmen Bezug auf die bisher den Ortsrand abschließenden Baukörper. Die geringe Nutzungsintensität soll eine zum Siedlungsrand und Ortsende hin auslaufende, aufgelockerte Grundstücksnutzung sicherstellen.

Die Straßenrandbebauung mit den innerhalb der Baufenster zulässigen Baukörpern, lässt die Errichtung freistehender eingeschossiger Einzelgebäude, mit einer maximal festgesetzten Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50m, zu und macht den Dachausbau möglich.

Der Erdgeschossfußboden (OKFF) des Wohngebäudes darf die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche um maximal 0,80 m überschreiten. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist über das Plangebiet hinaus auch für die angrenzenden Baugebiete gleich und einheitlich geregelt. Sie berücksichtigt das zu erwartende hochanstehende Grundwasser und findet sich im Rahmen der ortstypischen Bauweise.

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht der Eigenart der umliegenden Gebäudenutzung. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Grundkonzept einer aufgelockerten und zur freien Landschaft hin offenen Bauweise nicht entsprechen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die auf den Standort abgestimmten Festsetzungen dienen der Gestaltung der Baukörper und Eingliederung der Neubebauung in das vorhandene Straßenbild. Der westliche Ortsrand wird über eine einheitlich zum Ortsende hin auslaufende auflockerte Bauweise geprägt, und mit der Festsetzung von Einzelhäusern (E) umgesetzt.

Die Lage der Baufenster zur Meister-Gerhard-Straße folgen der planerischen Absicht die Baukörper zum öffentlichen Straßenraum hin zu orientieren. Der vorgesehene Erschließungsstich ermöglicht die Nutzung der von dort erschlossenen tiefer gelegenen Grundstücksflächen.

Innerhalb der mit 16,00m Tiefe dimensionierten Baufenster wird der Standort der Baukörper verortet. Zudem ist es zulässig, dass untergeordnete Bauteile (Wintergarten, Loggia, Zwerchhaus etc.) die hintere Baugrenze um maximal 1,50 m in einer Breite von max. 5,00m überschreiten, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Dieses Maß entspricht in angemessener Weise der Umsetzung einer individuellen Bauausführung der einzelnen Baukörper. Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten oder Bauteile ist auf eine maximale Breite von 50 % der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers beschränkt, um den untergeordneten Charakter der zulässigen Anbauten zu unterstreichen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig, da sich ein günstiger Standort der Nebenanlagen erst nach Planaufstellung und endgültigem Grundstückszuschnitt ergibt.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, da deren Errichtung innerhalb der privaten Ruhebereiche der hinteren Grundstücksflächen ausgeschlossen sein sollen.

4.7 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen stellen einen auf das Plangebiet Nr. 0300.1/2 „Meister-Gerhard-Straße“, Erkelenz-Gerderath abgestellten Rahmen dar. Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen definieren dezidiert die Materialarten und -farben von Dach und äußerer Hülle des Gebäudes, die Bauausführung von Anbauten und Nebenanlagen und die Gestaltung der privaten Freiflächen. Sie dienen im Grundsatz dazu ortstypische und traditionelle Gestaltungsmerkmale zeitgemäß auf das Wohngebiet zu übertragen, und die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Baukörper und Bauteile in ein an den Bestand angelehntes Erscheinungsbild zu entwickeln und erhalten. Darüber hinaus dient ein zurückhaltend gestalteter Baukörper mit Bezug zum Umfeld den baugestalterischen Zielen eher als ein betont auffallend gestalteter Baukörper, und können auch vermeintlich untergeordnete Details an Fassaden markant auf das Straßenbild einwirken. Über eine Beschränkung auf ausgesuchte Baumaterialien, der Gestaltung der Gebäudefassaden, gleichförmiger Gebäudehöhen und Dachlandschaften soll ein qualitätsvoller Straßenraum geschaffen, und das Baugebiet in das für diese Region typische Ortsbild adaptiert werden.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es gestalterische Fehlentwicklungen, die durch die Verwendung ortsuntypischer Fassadenmaterialien, Texturen und Farben entstehen können zu minimieren und über die zeitgemäße bauliche Ausgestaltung der Fassaden- und Dachflächen eine Verbindung zwischen den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen zu schaffen.

Die baugestalterischen Ziele werden umgesetzt, indem:

- nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22°- 45° zulässig sind, die Unzulässigkeit von straßenseitig orientierten Dacheinschnitten, der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene und die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene erfolgt, um ein stimmiges und ruhiges Gesamtbild der Dachlandschaft der Straßenrandbebauung zu vermitteln,

- die Breite einzelner Dachgauben maximal 3.00m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten durch Dachgauben insgesamt maximal 50% der jeweilige Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten,
- ein Abstand von mind. 1,50m zwischen den Dachgauben und/oder Dachaufbauten einzuhalten ist, um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachaufbauten und einen sichtbaren Dachflächenanteil des Hauptdaches zu erhalten,
- die Breite der sich aus der Fassade entwickelnden Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser) oder Erker mit maximal 5.00m Breite festgesetzt wird, und die Gesamtbreite der Dachaufbauten der untergeordneten Bauteile maximal 50% der jeweilige Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechen hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen 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 erhalten,
- der Dachüberstand der Traufe geneigter Dächer auf maximal 1,00m (incl. Regenrinne) beschränkt ist, bzw. eine Überkragung bis zu 0,50m am Ortgang zulässt, um eine gleichmäßige Raumkante zu erhalten,
- Dachgauben auf Dächern mit Dachneigungen von unter 35° unzulässig sind um die Dachaufbauten gleichförmig zu dimensionieren,
- sich Dacheindeckungsmaterialien auf die Verwendung von anthrazitfarbenen und roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen beschränkt sind um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten,
- die Verwendung von stark glänzenden Materialien zur Dacheindeckung geneigter Dächer unzulässig ist, sowie die Verwendung von Kupfer-, Zink- und Aluminiumblech als Dacheindeckungsmaterialien untergeordneter Bauteile lediglich ausnahmsweise zulässig sind, um eine harmonische Gesamtgestaltung zu erzielen,
- sich das Fassadenmaterial ausschließlich auf die Verwendung von nicht glänzenden Ziegel - und Klinkermauerwerk beschränkt in dem die Farbe Rot überwiegt, abweichend davon die Farbtöne Braun, Grau-Anthrazit gemäß § 73 BauO NRW zulässig sind, sowie Putz in den Farben Weiß, und den abgetönten Farben Gelb, Ocker, Rot und Braun, um ein gleichförmiges Fassadenbild zu entwickeln.
- die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen in Form, Farbe und Fassadenmaterial auf den Hauptbaukörper abzustimmen sind, um ein einheitliches Fassadenbild zu erhalten,
- die Vorgärten auf mind. 30% der Fläche zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten sind, um die Straßenfront über das Straßenbild hin zum Außenbereich einzubinden.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Meister-Gerhard-Straße (Anliegerstraße) in einem getrennten Erschließungssystem erschlossen und an den Ortskern Gerderath und den Außenbereich verkehrlich angebunden. Mit der Planrealisierung erfolgt der abschließende Ausbau für diesen Abschnitt der Straße.

5.2 Innere Erschließung

Die Erschließung der beiden rückwärtigen Grundstücke ist über eine 4,60m breite Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnweg“ (öffentliche verkehrsberuhigte Verkehrsfläche) in einer Erschließungstiefe von rd. 30m vorgesehen. Der Erschließungsstich mündet in einer bedarfsgerechten PKW-Wendefläche. Der Ausbau des Erschließungsstiches erfolgt in einem Mischsystem.

5.3 Fuß/ Radwege

Aufgrund der zu erwartenden untergeordneten Bedeutung der Verkehrsmenge sind abgetrennte Seitenräume für Fußgänger und Radfahrer in der Ausbauplanung nicht vorgesehen.

5.2 Ruhender Verkehr

Der notwendige Stellplatznachweis ist auf den einzelnen Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen. Innerhalb der Anliegerstraße „Meister–Gerhards-Straße“ und des Erschließungsstiches ist das Abstellen von PKW unter Berücksichtigung der zukünftigen Verkehrsführung und dem Einfahrtsbereich des Erschließungsstiches zulässig. Die Verortung und Anzahl der öffentlichen Stellplätze erfolgt nach Abschluss der Bauphase durch das zuständige Fachamt.

5.2 ÖPNV

Gerderath ist über den ÖPNV an die umliegenden Ortschaften angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die Energieversorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch vorhandene Versorgungsträger (WestEnergie und Verkehr und Kreiswasserwerke) gewährleistet.

6.2 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind durch den zuständigen Versorgungsträger sicherzustellen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das vorhandene Abfallentsorgungssystem der Stadt Erkelenz sichergestellt.

6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Notwendige Entsorgungsleitungen sind bereits in der Meister–Gerhards-Straße vorhanden, und die notwendige Anbindung sichergestellt.

Das beauftragte geotechnische Gutachten ¹ bestätigt einen hochanstehenden Grundwasserstand für diesen Bereich des Stadtgebietes, der durch bergbauliche Maßnahmen auch zukünftig noch beeinflusst werden kann. Unter Beachtung des Gutachtens ist daher nicht auszuschließen, dass die Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 51 a LWG nicht dauerhaft gewährleistet werden kann. Um eine konfliktfreie Entsorgung des Niederschlages im Plangebiet sicherzustellen, ist die Ableitung über die bereits vorhandene Mischwasserkanalisation verpflichtend vorzunehmen (siehe §§ 10 Abs. 1 und § 11 der Abwassersatzung der Stadt Erkelenz vom 28.12.2013).

7. Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden unter Berücksichtigung der aktuell anzuwendenden Gesetze und Verordnungen ermittelt. Die Durchführung des Verfahrens und der Planungskonzeption erfolgte unter Anwendung der im § 1a BauGB i. V. m. den in den §§ 15 und 18 Bundesnaturschutzgesetz angeführten Vorschriften. Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 0300.1/2 „Meister-Gerhard-Straße“, Erkelenz-Gerderath erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer Umweltprüfung (UP) verbunden sind. Die daraus resultierenden Ergebnisse und eingegangene umwelt- und abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden im Umweltbericht als gesonderter Teil 2 dieser Begründung (gemäß § 2a BauGB) bewertet, und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dokumentiert.

¹ Geotechnische Stellungnahme G 732/17 vom 21.11.2017 Gerderath, Meister-Gerhard-Straße, IBL- Laermann GmbH, Mönchengladbach, s. S. 16ff/Anlage 0

Erkennbare nachteilige Auswirkungen auf Umweltbelange oder eine Verschlechterung der Lebens- und Wohnqualität der ansässigen Wohnbevölkerung sind mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 0300.1/2 „Meister-Gerhard-Straße“, Erkelenz-Gerderath nicht verbunden.

7.1 Immissionsschutz

Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 0300.1/2 „Meister-Gerhard-Straße“, Erkelenz-Gerderath werden keine immissionsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung erwartet. Ein Teil des Plangebiets liegt im Nahbereich des nordwestlich gelegenen landwirtschaftlich bewirtschafteten Außenbereichs, der B221n und einer an der südwestlichen Stadtgrenze Wegbergs gelegenen Teststrecke für Triebwagen.

Die Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die aus der Landwirtschaft resultierenden, und die über die Nutzung und den Betrieb der vorhandenen verkehrlichen Anlagen hervorgerufenen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) unvermeidlich, und aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen, sind. Im Nahbereich des Plangebietes sind keine produzierenden, gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe ansässig von denen Emissionen ausgehen, die einer abwägenden immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bedürfen.

Die Planung ermöglicht vorrangig die Errichtung von Wohngebäuden. Eine Immissionserhöhungen (Lärm und Staub bzw. Feinstaub) ist mit der Umsetzung der Planung, unter Einhaltung der zur Genehmigung heranzuziehenden Zulassungsvorgaben und Auflagen, nicht erkennbar.

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen und zulässigen Nutzungen rufen Quell- und Zielverkehre in einem für das dörfliche Umfeld hinnehmbaren Umfang hervor. Mit Realisierung der Planungsziele ist nicht von einer planrelevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Die Zunahme von Lärm und Verkehr durch die geplante Neubebauung stellt sich auf Grund der geringen Anzahl an Grundstücken und der zulässigen Wohnungsdichte (max. 10 Grundstücke/2 WE/HE) untergeordnet dar, und kann im Hinblick auf Baugebiete mit ähnlicher Nutzungsdichte als unproblematisch bewertet werden.

Grundsätzlich haben die innerhalb und außerhalb des Gebietes genutzten Flächen, technischen Anlagen und Betriebe die zulässigen Grenzwerte einzuhalten. Von innerhalb des Plangebietes vorschriftsmäßig betriebenen technischen Anlagen und Geräten sollte keine über das für die Nutzungstypik geprüfte Maß hinausgehende Lärmbelastung ausgehen. Bezüglich der Betriebsnutzung wird in den textlichen Festsetzungen auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) hingewiesen.

Mit Realisierung Bebauungsplanes BBP Nr. 0300.1/2 „Meister-Gerhard-Straße“, Erkelenz-Gerderath sind keine immissionsrechtlich relevanten Auswirkungen bekannt oder erkennbar.

7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachtlich. Die Belange des Artenschutzes (ASP) wurden gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG geprüft.

Artenschutzprüfung

Der Planbereich grenzt an bereits bebaute Siedlungsflächen, und zu etwa gleichen Teilen in derzeit bewirtschafteten Weide- und Wiesenflächen (Flurstücke 1336, 1477, 1478 und 1479). Innerhalb des südlichen Rands der Weideflächen besteht ein mehrjähriger lichter Gehölzbestand. Nach Bewertung der umweltrelevanten Gegebenheiten kann eine Minderung des Eingriffs über reglementierende planungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der Nutzung und Bepflanzungen erzielt werden, indem die Grundflächennutzung unter der Obergrenze festgesetzt, Baukörper lediglich innerhalb der Baufenster zu errichten sind, Vorgärten begrünt und im Garten mind. ein Hochstamm anzulegen ist. In der Abwägung von Bestand und Planung kann der Eingriff in den Freiraum als gering bewertet werden. Die gemäß § 1a BauGB geforderte Ausgleich des Eingriffs erfolgt über interne und externe Kompensationsmaßnahmen.

Die im April 2017² beauftragte ASP stellte keine rechtliche relevante Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten fest (s. darin S. 9). Es ist davon auszugehen, dass die an diesen Landschaftsraum angepassten Tierarten trotz der Umwandlung der Agrarflächen zu Siedlungsflächen weiterhin im Gebiet anzutreffen sind. Um die Beeinträchtigungen und Gefährdung von Tierarten zu vermeiden wird allgemein darauf hingewiesen, dass der Beginn der Baureifmachung der Grundstücke außerhalb der Vogelbrutzeiten (Oktober-Februar) erfolgen sollte. Darüber hinausgehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt im Februar 2016 auf Grundlage der ökologischen Bewertung, die gemäß der »Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW« des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Mai 2001). Nach der Auswertung ergibt sich eine Differenz zwischen Bestand und Planung von ökologischen Wertpunkten (ÖE).

Bestand:	20.510 ÖE
Planung:	8.260 ÖE
<hr/>	
Negative Bilanzierung	-12.250 ÖE

Die Umsetzung der sich nach ökologischen Maßgaben erfolgten Plankonzeption führt nach Auswertung der Bilanzierung des Bestandes und der Planung zu einem negativen Bilanzierungsergebnis von 12.186 (ÖE).

Ein Teil des Ausgleiches erfolgt auf der öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit 726 ÖE. Das sich ergebende Kompensationsdefizit (11.524 ÖE) wird durch die Inanspruchnahme von Flächen des Ökokontos der Stadt Erkelenz ausgeglichen (Gemarkung Venrath, Flur 10, Flurstück 138).

7.3 Grundwassersituation/Niederschlagswasser/Wasserschutzgebiet

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlage Wegberg-Arsbeck, und im Nahbereich des Feuchtgebietes der Schwalm-Nette Niederung.

Der Erftverband (Mail vom 21.08.2017) gibt einen Grundwasserstand von 85,5m NHN an. Dieser Höchststand wurde durch das Bodengutachten bestätigt¹.

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Innerhalb des Stadtgebietes werden Grundwasserabsenkungen, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Der Erftverband stellt fest, dass ein Einfluss des Braunkohlebergbaues im „oberen Grundwasserstockwerk“ vorliegt.

Gemäß der mit Schreiben vom 17.10.2017 eingereichten Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Gerderath 1“, und ist damit von Sumpfungsmaßnahmen der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserabsenkung betroffen. Das Plangebiet liegt im früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus des verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jakoba A“, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies soll bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Ein entsprechend formulierter Hinweis ist Bestandteil der Planurkunde.

² Haese, Büro für Umweltplanung, Von-Werner-Straße 34, 52222 Stolberg/Rhld. unter Anwendung des § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführte „ASP Nr. 0300.1/2 „Meister-Gerhard-Straße“, Prüfung der Artenschutzbelange, Stufe I“

¹ a. a. O. s. S. 16

Niederschlagswasser

In direkter Nähe, hier dem im Norden anschließenden Baugebiet 0300.1/1 „Meister-Gerhards-Busch“ sind wasserführende Schichten im Bodenaufbau vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass wasserführende Schichten im Bodenaufbau vorhanden sind die bei Regenfällen zu Staunässe führen können. Diese Annahme wurde aufgrund der erkennbaren Staunässe der zu unterschiedlichen Zeiten erfolgten Begehungen zur ökologischen Bewertung (02/2016) und ASP (04/2017) für den tiefer gelegenen hinteren Gebietsbereich bestätigt.

Es besteht kein Anschluss oder die Nähe zu einem Oberflächengewässer. Unter Berücksichtigung des hochanstehenden Grundwasserstandes, und der anzunehmenden Staunässe innerhalb der Plangrenzen, ist die gemäß § 51 a LWG im Plangebiet geforderte Verrieselung von Niederschlagswasser nicht sicher zu gewährleisten. Um eine dauerhafte Entsorgung des Niederschlages sicherzustellen, ist die Ableitung über die bereits vorhandene Mischwasserkanalisation, eine entsprechende Rückhaltung innerhalb der Meister-Gerhard-Straße ist bereits vorhanden, verpflichtend vorzunehmen. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang. Auf die Verpflichtung n. § 51 a LWG wird hingewiesen (siehe Pkt. Ver- und Entsorgung). Die Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt bereits über die vorhandene Kanalisation (Mischsystem). Ein entsprechend formulierter Hinweis ist Bestandteil der Planurkunde.

Wasserschutzgebiet

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 IIIB. Ein entsprechend formulierter Hinweis ist Bestandteil der Planurkunde.

7.4 Bodenschutz

Zugunsten der Reduzierung versiegelter Flächen wird bei der Errichtung von Zufahrten, Stellplätzen und bei der Gestaltung von Außenflächen die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien empfohlen. Mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind durch einen fachgerechten Umgang mit dem Boden gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten) zu minimieren.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen liegen derzeit nicht vor.

7.6 Kampfmittelfunde

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Rheinland (KBD) wurde aufgefordert das Gebiet auf Kampfmittel hin zu überprüfen. Mit Schreiben vom 16.03.2017 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) – mit, dass der Planbereich in einem Gebiet mit ehemals vermehrten Bodenkampfhandlungen liegt und insbesondere ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) existiert. Daher erfolgte mit und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) im Mai 2017 eine Ortsbegehung mit Testsondierungen. Nur eine Teilfläche (5801m²) wurde auf Grund von Störfaktoren im Erdreich geräumt, Kampfmittel wurden dabei nicht geborgen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann darüber hinaus nicht sicher ausgeschlossen werden. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird auf das Merkblatt für Baugründeingriffe des KBD verwiesen. Ein entsprechend formulierter Hinweis ist Bestandteil der Planurkunde.

7.7 Klimaschutz und regenerative Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Zur Einhaltung von Energiesparvorgaben unterliegt

die Bauausführung allgemein den Vorgaben des ENEC Die Entscheidung über die Umsetzung der Bauausführung und Energienutzung unter regenerativen Aspekten, und die Wahl der Wärmeversorgungsanlagen bzw. Wärmeerzeuger liegt im Ermessen des/r Bauherrn/Bauherrin, deren Nutzung wird gefördert. Die planrechtlichen Möglichkeiten zur Nutzung aktiver und passiver Solarwärme oder Geothermie ist Bestandteil der Planung.

8. Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünflächen

Die An- und Einbindung des westlichen Baugebietsrandes an den angrenzenden Ortsrand erfolgt über die Anlage einer öffentlichen Grünfläche (242m²), darauf ist das Anpflanzen eines markanten Laubbaumes I. Ordnung vorgesehen. Die standortgerechte Pflanzung und dauerhafte Pflege erfolgt über das Fachamt der Stadt Erkelenz. Im fußläufig gut erreichbaren nördlich anschließenden Umfeld ist ein Bolzplatz in eine Parkanlage integriert, ein umfangreicher Kinderspielplatz ergänzt den Grünbereich.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind unbebaut. Es liegen keine Kenntnisse über in die Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde eingetragenen Baudenkmalern im Denkmalschutz vor. Zum Schutz der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB aufgeführten Belange des Denkmalschutzes wurde der LVR; - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angefragt. Mit Mail vom 30.03.2017 wurde mitgeteilt, dass keine Konflikte zwischen der Planung und öffentlicher Interessen bestehen.

Das Plangebiet wurde in Folge nicht systematisch auf Bodendenkmäler hin untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zutage treten (Zufallsfunde). Beim Auftreten von Bodendenkmälern sind die gemäß des §15 und §16 Denkmalschutzgesetz NRW aufgeführten Maßnahmen zu beachten. So ist zum Schutz und zum Erhalt der archäologischen Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde umgehend zu unterrichten, der Fundort und das Bodendenkmal dabei unverändert zu belassen. Ein entsprechend formulierter Hinweis ist Bestandteil dieser Begründung und der Planurkunde.

10. Kennzeichnung von Flächen

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

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Grundwasser

Gemäß der mit Schreiben vom 17.12.2017 eingereichten Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Plangebiet über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Gerderath 1“, und ist damit von Sumpfungmaßnahmen der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserabsenkung betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue 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 Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus des auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jakoba A“. in dem nachzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet in dem mit flurnahem Grundwasser zu rechnen ist. Vor Baubeginn wird eine diesbezügliche Prüfung durch den Bauherrn empfohlen. Bei Gründungsmaßnahmen sind

entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor anstehendem Grundwasser zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Von einer Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 51 LWG ist aufgrund der für eine konfliktfreie Versickerung problematischer Bodenverhältnisse abgesehen.

Das Niederschlagswasser von Dach-, Hof und Verkehrsflächen ist über das vorhandene Kanalsystem (Mischsystem) abzuleiten.

Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Artenschutz

Zum Schutz einzelner Arten und um deren Tötung oder Verletzung zu vermeiden, wird eine Bau- und Feldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeiten vom 01.03 – 30.09. empfohlen.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler hin untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. 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 Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039/199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Mit Schreiben vom 16.03.2017 teilte die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) – mit, dass der Planbereich in einem Gebiet mit ehemals vermehrten Bodenkampfhandlungen liegt und insbesondere ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) existiert. Daher erfolgte mit und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) im Mai 2017 eine Ortsbegehung, mit einer Testsondierung. Nur eine Teilfläche (5801m²) wurde auf Grund von Störfaktoren im Erdreich geräumt. Kampfmittel wurden dabei nicht geborgen.

Auch nach Räumung der bereits ermittelten Kampfmittel kann das Vorhandensein von bisher nicht sondierten Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe des KBD verwiesen.

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

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.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Aufgrund der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Entschädigung

Entschädigungsansprüche bzw. Veränderungen des Planrechtes, woraus Entschädigungsansprüche erwachsen, sind nicht bekannt.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Meister-Gerhard-Straße erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über einen Teilbereich des derzeitigen Flurstücks 1336, Flur 13, Gemarkung Gerderath. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Umsetzung der notwendigen Erschließungsmaßnahme, über eine vom Tiefbauamt der Stadt Erkelenz erstellten Ausbauplanung. Die Erschließungsmaßnahme ist durch städtischen Grunderwerb gesichert.

Ver- und Entsorgung

Die Verlegung der Ver- oder Entsorgungsleitungen erfolgt im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes über die zuständigen Versorgungsunternehmen.

Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Baugebietes ist eine vollständige Kompensation des planungsbedingten Eingriffes aufgrund der umsetzbaren Konzeption nicht realisierbar. Zum Ausgleich der Entnahme und Umwandlung von bisher unbebauten Flächen sind daher externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehen. So erfolgt rd. 94% des bilanzierten Kompensationsnachweises unter Inanspruchnahme der dazu bereitgestellten Flächen des Ökokontos der Stadt Erkelenz (Gemarkung Venrath, Flur 10, Flurstück 138) als eine externe Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

13. Städtebauliche Kenndaten

Städtebauliche Kennzahlen		
Art der Nutzung	m²	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.379	92
Verkehrsflächen	195	3
Öffentliche Grünflächen	242	5
Gesamtfläche Planungsgebiet	5.816	100

14. Kosten

Die Kosten für die Erschließung und die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes werden zur Zeit der Planaufstellung mit rd. 180.000€ kalkuliert.

Die Kostenübernahme hinsichtlich der Erschließung und der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahme und die Realisierung des Bebauungsplanes wird vertraglich zwischen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH und Co. KG (GEE) gesichert.

15. Anlagen

Keine.

Erkelenz im September 2018