



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. 1200.5/1 "In der Schlei Ost", Erkelenz-Schwanenberg

AZ.: 61 26 12

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Teil 2:
Umweltbericht

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Bebauungsplan Nr. 1200.5/1
"In der Schlei Ost",
Erkelenz-Schwanenberg
AZ.: 61 26 12

Begründung

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

Inhalt	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich.....	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	5
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	6
5. Verkehrserschließung.....	10
6. Ver- und Entsorgung.....	11
7. Umweltbelange	12
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
9. Kennzeichnung von Flächen	16
10. Hinweise	16
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung.....	17
12. Städtebauliche Kenndaten.....	17
13. Kosten	17
14. Anlagen	17

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1200.5/1 „In der Schlei Ost“ liegt im Ortsteil Erkelenz-Schwanenberg am nördlichen Ortsrand zwischen dem Wohngebiet In der Schlei im Westen und den Sportanlagen im Süden. Südlich und Südwestlich des Plangebietes befinden sich Grundschule, Kindergarten und das Ortszentrum. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 644 und Teilflächen des Flurstückes Nr. 217 der Flur 6, Gemarkung Schwanenberg und hat eine Größe von ca. 2,3ha. Die genauen Grenzverläufe des Plangebietes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der derzeit gültige Regionalplan der Regierungsbezirks Köln, weist für die Flächen des Plangebietes "Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche" aus sowie die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird, erfolgte die Erklärung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß §34 LPIG mit Verfügung vom 24.11.2014 der Bezirksregierung Köln.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 09.08.2003 rechtskräftigen Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte und der 1. Änderung vom 29.08.2005. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes ist für das Plangebiet das Entwicklungsziel 7, Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufwertung durch Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen, festgesetzt sowie Landschaftsschutzgebiet mit der Planquadrat Ziffer 2.2-1 Landschaftsschutzgebiet „Schwalmplatte“. Die textliche Festsetzung hierzu lautet: „ Die Festsetzung erfolgt gemäß § 21 Buchst. a – c LG insbesondere:

- zur Erhaltung der natürlichen Landschaftsstruktur
- zur Erhaltung der Vegetationskomplexe, die eine besonders hohe Refugial- und Ausgleichsfunktion besitzen
- zur Erhaltung kulturhistorischer Zeugnisse insbesondere der Motten, Grabenanlagen und Flachsrosten“.

Es handelt sich bei der Fläche des Plangebietes jedoch ausschließlich um Ackerfläche.

Gegen die beabsichtigte Erweiterung der Wohnbaufläche bestehen aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, wenn eine entsprechende Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt.

Östlich des Plangebietes trifft der o.a. Landschaftsplan die Festsetzung „ Geschützter Landschaftsbestandteil mit der Planquadrat Ziffer 2.4-24 „Rückhaltebecken“ und der Erläuterung „nördlich Grambusch“.

2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen sowie Schutzgebiete

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz, der mit der Bekanntmachung vom 01.09.2001 Rechtskraft erlangte, stellt für den Teil des Plangebietes derzeit „Flächen für die Landwirtschaft“ und „in Aussicht genommenes Landschaftsschutzgebiet“ sowie für einen westlichen Teilbereich „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar.

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, auf die geplanten Wasserschutzgebiete wird hingewiesen.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

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

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Westlich im Plangebiet, östlich der Straße In der Schlei, verläuft ein Wegeseitengraben (Schwanenberger Fließ), welches ein von Menschen stark geprägtes Gewässer ohne begleitendes Gehölz darstellt. Nördlich des Plangebietes grenzt ebenfalls ein Graben an das Plangebiet, welcher zu beiden Seiten eine einreihige Baumreihe/ Randbepflanzung aufweist. Es handelt sich bei beiden Gewässern, die vom Schwalmverband unterhalten werden, um Gewässer 2. Ordnung, die nur bei stärkeren oder lang andauernden Niederschlägen Wasser führen.

Östlich grenzt ein Hochwasserrückhaltebecken, mit Baumbestand zur Plangebietsgrenze hin, an sowie südlich die Sportanlage des SV Schwanenberg.

An der Grenze des Flurstückes des Sportplatzes zum Plangebiet hin, befindet sich eine Baumreihe größerer Bäume mit Sträuchern. Die Sportanlage weist einen nördlich gelegenen Naturrasenplatz und einen südlich gelegenen Kunstrasenplatz auf. Die nördliche Kante des Naturrasenplatzes hat einen Abstand zur südlichen Plangebietsgrenze von ca. 10m.

Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 1200.5 „In der Schlei“ an, welcher mit Bekanntmachung am 02.03.2002 Rechtskraft erlangte. Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete mit I-II geschossiger Bebauung fest.

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet derzeit im Außenbereich n. § 35 BauGB. Westlich des Plangebietes befindet sich das bereits vollständig realisierte Wohngebiet In der Schlei. Der Ortskern mit seiner Infrastruktur wie Kirche, Kindergarten, Grundschule, Sportplatz, Mehrzweck- und Turnhalle liegt in Nähe zum Plangebiet.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Wohnraumversorgung und örtlichen Entwicklung des Ortsteiles Schwanenberg beabsichtigt. Hierzu werden im aufzustellenden Bebauungsplan "Allgemeine Wohngebiete (WA1-2)" festgesetzt.

Im Ortsteil Schwanenberg stehen derzeit keine Grundstücke zur Wohnbebauung zur

Verfügung. Trotz vereinzelter Baulücken kann der Bedarf und die Wohnbaulandfrage derzeit nicht befriedigt werden.

Zur mittelfristigen Wohnraumversorgung und zur Eigenentwicklung des Ortsteiles Schwanenberg ist die Entwicklung eines weiteren Baugebietes erforderlich.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen stehen derzeit für eine Entwicklung der Ortslage nicht zur Verfügung. Die letzte zur Verfügung stehende Fläche wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 1200.1 „Tichelkamp“, Rechtskraft 21.01.2014 entwickelt. Freie Grundstücke stehen auch hier nicht mehr zur Verfügung. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1200.5/1 „In der Schlei Ost“ ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen.

Eigentümer des Flurstückes Nr. 217 ist die Stadt Erkelenz sowie des Flurstückes Nr. 644 die Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz (GEE) und die Evangelische Kirchengemeinde Schwanenberg.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan erfordert daher die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung Wohnbauflächen. Dies erfolgt im Parallelverfahren durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet schließt östlich an das Wohngebiet In der Schlei an. Die Plankonzeption sieht eine aufgelockerte Bebauung an der Ortsrandlage auf rd. 34 Grundstücken durch die Errichtung freistehender I-II geschossiger Einzel- und Doppelhäuser sowie einer Hausgruppe mit maximal 2 Wohneinheiten/ Wohngebäude vor. Um die Bodenversiegelungen auf ein Minimum zu begrenzen und eine reduzierte Baudichte an der Ortsrandlage zu erzielen, wird eine mit 0,3 reduzierte Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 (Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt. Für die Bereiche der Doppelhäuser und Hausgruppen (WA 2) wird die GRZ mit 0,5, aufgrund der relativ kleinen Grundstücksflächen, leicht erhöht festgesetzt. Quartiersmittelpunkt des Plangebietes ist eine zentralgelegene öffentliche Grünfläche zu der sich die Doppelhäuser und die Hausgruppe hin orientieren. Diese Grünfläche soll als Platzanlage mit prägenden Einzelbäumen und einer umlaufenden ca.1m hohen Hecke als Aufweitung des Straßenraumes gestaltet werden. Umgeben ist dieser als Identifikations- und Kommunikationsraum des Gebietes dienende Quartiersplatz von Verkehrsflächen, die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt werden.

Die Bauhöhen der Gebäude werden durch die Minimal- (WA2) und Maximalwerte von Traufhöhen und Firsthöhen festgesetzt. Dabei werden die maximale Traufhöhe mit 4,5 m und die maximalen Firsthöhe mit 9,5 m für das WA 1 festgesetzt, so dass rechnerisch eine zweigeschossige Bebauung möglich ist, die Gebäude in ihrer optischen Erscheinung jedoch eingeschossig bleiben. Für das WA 2, der Bereich mit der höheren Baudichte durch Doppelhäuser und der Hausgruppe, wird eine Traufhöhe von mindestens 5,50m und maximal 6,50m sowie eine maximale Firsthöhe von 11,50m festgesetzt.

Entlang der Plangebietsgrenzen sind öffentliche Grünflächen in unterschiedlichen

Ausprägungen als Ausgleichs- und Maßnahmenflächen vorgesehen. Parallel der südlichen Plangebietsgrenze wird eine 20m breite Ausgleichsfläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt, parallel des Schwanenberger Fließes eine 3m breite Fläche mit der Pflanzung einer 1-reihigen Hecke sowie für die nördliche und östliche Plangebietsgrenze eine 3m breiter Krautstreifen.

Erschlossen wird das Plangebiet von der L46 aus über die Straße In der Schlei. Vorgesehen ist eine nördliche und südliche Überquerung des Schwanenberger Fließes von der Straße In der Schlei aus mit einer nordsüdlich verlaufenden Verbindungsstraße zur inneren Erschließung des Wohngebietes. Diese Haupteerschließung (Breite 5,50m-6,60m) und die davon abgehenden Stiche (Breite 4,00m) zur weiteren Erschließung werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich entwickelt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Grundstücken vorgesehen sowie auf den öffentlichen Stellplätzen im Bereich der inneren Haupteerschließung. Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke mit einer nördlich und südlich angrenzenden Verkehrsfläche werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt um eine Doppelschließung zu vermeiden und eine Orientierung der Gebäude mit Ein- und Ausfahrten zur nördlich gelegenen Verkehrsfläche zu gewährleisten. Auf diese Weise wird gesichert, dass die südlichen Ruhebereiche der Grundstücke geschützt werden und keine störenden Fahrbewegungen in diesen Bereichen erfolgen können.

Es soll ein Wohngebiet entwickelt werden, das vorwiegend dem Wohnen zugeordnet ist.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung und grenzt östlich an das vollständig realisierte Baugebiet „In der Schlei“ an. Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1200.5/1 „In der Schlei Ost“ werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

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

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

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

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

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

Die Immissionssituation soll in dem vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) des Plangebietes so gering wie möglich gehalten werden und das Verkehrsaufkommen, bezogen auf den Ziel- und Quellverkehr, minimal bleiben. Die aufgezählten,

unzulässigen Nutzungen sind von der Größe, vom Immissionsverhalten und durch das entstehende Verkehrsaufkommen für diese Zielsetzung des Bauleitplanes nicht dienlich.

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

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) in den Allgemeinen Wohngebieten bestimmt. Die Festsetzungen beruhen auf dem städtebaulichen Ziel einer der Lage am Ortsrand angepassten Intensität der Grundstücksnutzung und Bebauung. In den Baugebieten in Ortsrandlage soll überwiegend eine geringere Bebauungsdichte und Intensität, als in den Lagen der Ortsmitte erzielt werden. Mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,6 für das WA 1 wird diesem Ziel entsprochen. Die Festsetzungen für das WA 1 und WA 2 beruhen weiterhin auf dem städtebaulichen Ziel einer gestaffelten Intensität der Grundstücksnutzung und Bebauung an der Ortsrandlage. So wird für den Bereich der zentral gelegenen Platzsituation mit angrenzenden Doppelhäuser bzw. der Hausgruppe (WA 2) eine höhere Bebauungsdichte und Intensität festgesetzt (GRZ 0,5 und GFZ 0,8).

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich beabsichtigten Gebäudetypologie mit geringeren Sockelhöhen. Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen, darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,50m überschreiten.

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

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

Bezugspunkt (BP) für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen, Hochpunkte, Firshöhen, Traufhöhen und Erdgeschossfußbodenhöhen sind die an das Baugrundstück angrenzenden, in der Verkehrsfläche festgesetzten Höhenpunkte der Verkehrsflächenausbauhöhen über NHN. Die über NHN festgesetzten Höhen sind in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstückes durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsflächenausbauhöhe über NHN maßgebend. Die Trauf- und Firshöhen stellen sich als Differenz der Höhen dieser und des festgelegten Bezugspunktes dar.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden die Wohneinheiten pro Wohngebäude in den Wohngebieten beschränkt. Durch diese Festsetzung wird die Einwohnerdichte im Planbereich beeinflusst, da Mehrfamilienhäuser mit den entsprechenden Auswirkun-

gen auf Einwohnerdichte, Ziel- und Quellverkehrsaufkommen und Infrastruktur der Ortslage nicht entstehen können.

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

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in dörflicher Ortsrandlage wird eine offene Bauweise (o) mit Einzel- und Doppelhäusern im WA1 sowie mit Doppelhäusern und einer Hausgruppe für das WA 2 festgesetzt.

Die bauliche Dichte entspricht dem planerischen Grundkonzept einer am Ortsrand gelegenen aufgelockerten Bauweise.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Mit der Festsetzung der geometrischen Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Orientierung der Baukörper zu dem öffentlichen Straßenraum hin erreicht mit überwiegend Südgrundstücken.

4.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine freie Stellung der Garagen innerhalb der Baugrenzen und seitlich der Baugrenzen in den dafür festgesetzten Flächen. Die Freihaltung der privaten unbebauten Wohngärten als Ruhebereiche sowie die Vorgartenbereiche als gestalterische Übergangszone von privat zu öffentlich wird hierdurch gewährleistet.

Der öffentliche Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebietes wird im öffentlichen Verkehrsraum gedeckt.

4.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Im Plangebiet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft und gewährleisten Abstände zum Schwanenberger Fließ und zum südlichen Sportplatz.

Parallel zum Sportplatz wird eine 20m tiefe Fläche (A1) festgesetzt. Auf dieser Fläche ist ein 6-reihiger freiwachsender und wechselnd breiter Gehölzstreifen aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5m x 2,0m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v., o. B. 60-100 cm hoch. Innerhalb der Gehölzstreifen sind je 100 qm mindestens 2 Heister 3 x v., m. B 150- 175 cm hoch zu integrieren.

Als Fläche A2 wird die nördlich und östlich im Plangebiet gelegene 3m breite Fläche entlang der vorhandenen angrenzenden Gehölzflächen (außerhalb des Plangebietes) festgesetzt. Diese Fläche ist mit einer Regelsaatmischung 8.1, 30% Kräuteranteil anzusäen und extensiv zu pflegen. Der Saumstreifen ist 2-mal jährlich zu mähen.

Frühester Mahdzeitpunkt ist Mitte Juni.

Parallel des Schwanenberger Fließes wird eine 3m breite Fläche (A3) festgesetzt, die mit einer 1-reihigen freiwachsenden Gehölzreihe aus bodenständigen Sträuchern, Pflanzabstand 2m, zu bepflanzen ist. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v., o.B. 60-100cm hoch.

Alle drei Maßnahmenflächen werden als überlagernde Festsetzung auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

Die öffentliche Grünfläche in der Mitte des Baugebietes (Platzsituation) ist mit zwei Bäumen 1. Ordnung und einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Umgrenzend ist eine Hecke aus bodenständigen Sträuchern anzupflanzen, die für Zugänge unterbrochen werden darf.

Begleitend zu den Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum sind 8 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Im Bereich der beiden Eingangssituationen, in der Fläche A3, sind jeweils 2 bodenständige Bäume zu pflanzen (Bäume I. Ordnung, STU mind. 18-20 cm, Hochstamm). Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.8 Baugestalterische Festsetzungen

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen sowohl eine Gestaltungsvielfalt in dem Wohngebiet ermöglichen als auch einen Gestaltungsrahmen für ein abgestimmtes Siedlungsbild in der dörflichen Ortsrandlage sichern. Der Gestaltungsrahmen orientiert sich an orts- und regionaltypischen Gestaltungsmerkmalen. Zur Wahrung eines homogenen Gesamtbildes sollen die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien, Dachform, Dachmaterialien, Dachaufbauten, Vorgärten und Einfriedungen beitragen. Für die individuelle Gestaltung von Baukörpern und privaten Freiräumen verbleibt hierbei ein breiter Gestaltungsspielraum.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfassen

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

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1200.5/1 „In der Schlei Ost“ wird von der Landstraße L 46 über die Straße In der Schlei erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Anbindungen an die Straße In der Schlei, für welche Überquerun-

gen des Schwanenberger Fließes notwendig werden. Eine Verrohrung des Fließes an diesen beiden Stellen wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vorabgestimmt.

Der ruhende Verkehr wie private Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich gemäß dem Bedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Minimierung des Versiegelungsgrades der privaten Grundstücke sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die entsprechend der Wohnnutzung erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der öffentlichen Mischverkehrsfläche untergebracht. Die Erschließungsanlagen sind dafür ausreichend dimensioniert.

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

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

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

6.2 Telekommunikation

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

6.3 Abfallentsorgung

Die Dimensionierung der geplanten Erschließungsstraße berücksichtigt die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung.

6.4 Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dem Schmutzwassersammler in der Straße "In der Schlei" zugeführt und von dort über das Ortsnetz Schwanenberg und Abwasserdruckleitungen zur zentralen Abwasserbehandlungsanlage Erkelenz weitergeleitet.

Die Einleitung des anfallenden und nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser erfolgt in die aktuell im Umbau befindliche Rückhalte- und Behandlungsanlage Bodenfilter/ HRB Schwanenberg. Die grundsätzliche Vorgehensweise ist mit der oberen Wasserbehörde abgestimmt. Aufgrund des gegebenen Retentionsraumes und der bereits berücksichtigten und genehmigten Drosselwassermenge am HRB sind zusätzliche hydraulische Gewässerbelastungen nicht zu erwarten.

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang an die Kanalisation.

Die Zufahrten zum Plangebiet (Überquerung des Fließ) sollen über einfache Brückenbauwerke/Durchlässe in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde und

in Anlehnung an die „Blaue Richtlinie“ ermöglicht werden. Vorgesehen sind hier teil-eingegrabene Stahlbetonkreisprofile mit entsprechender Überdeckung und Fahrbahnaufbau.

7. Umweltbelange

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem Gesetz über die Umweltprüfung (UVP) keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP bedürfen. Die Kriterien zur Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch die Unterschreitung der in der Anlage 1 zum UVP Nr. 18 angegebenen Schwellen- und Prüfwerte nicht erfüllt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung der vorliegenden Bauleitplanung ist nach der Prüfung der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

7.2 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und im Umweltbericht bewertet und beschrieben wurden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er umfasst die Aussagen aller umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen, sowie Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen zusammen.

7.3 Immissionsschutz

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

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die vom Umfeld auf das Plangebiet einwirken (Lärm durch die angrenzende Sportanlage), wurde durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Gutachten Nr. 18 02 009/01 vom 05. Juli 2018). Im vorliegenden Gutachten wurde die Sportgeräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1200.5/1 „In der Schlei Ost“ sowie der Quell- und Zielverkehr des Plangebietes im Bereich bestehender baulicher Nutzungen bewertet.

Beurteilung der Sportgeräuschsituation nach 18. BImSchV

Die Immissionsrichtwerte (WA) in den untersuchten Beurteilungszeiträumen (s. Gutachten) mit maximaler Nutzung wird generell eingehalten bzw. um mindestens 2 dB unterschritten. Dieses günstige Ergebnis wird auch durch den direkt eingeplanten südlichen Schutzstreifen zwischen der geplanten Bebauung und der Sportanlage erreicht. Damit erfüllt die Bauleitplanung auch den Grundsatz des vorbeugenden Immissionsschutzes, da die Immissionsrichtwerte nicht voll ausgeschöpft werden.

Spitzenpegelkriterium nach 18. BImSchV

Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse (Spitzenpegelkriterium) auf dem Sportanlagengelände liegen bei bestimmungsmäßiger Nutzung der Sportanlage generell innerhalb der nach 18. BImSchV [5] zulässigen Grenzen (vgl. Kapitel

3.5.3 des Gutachtens).

„Seltene Ereignisse“ nach 18. BImSchV

Falls sogenannte „seltene Ereignisse“ (z.B. Fußballturniere), die über den untersuchten „normalen“ Spielbetrieb hinausgehen stattfinden, ist ebenfalls eine Einhaltung der dann nach 18. BImSchV [5] um mindestens 10 dB erhöhten Immissionsrichtwerte (vgl. Kapitel 3.2 des Gutachtens) zu erwarten.

Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebiets auf öffentlichen Verkehrswegen

Der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1200.5/1 „In der Schlei Ost“ auf öffentlichen Verkehrsflächen ist angesichts der nur relativ geringen Verkehrserzeugung weder beurteilungs- noch abwägungsrelevant.

7.4 Schutz von Natur und Landschaft

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1200.5/1 "In der Schlei Ost" Erkelenz-Schwanenberg wurde der ökologische Zustand der Fläche, welche durch den Planbereich erfasst wird vor der Umsetzung der Bauleitplanung erfasst und berechnet und zusätzlich die ökologische Wertigkeit der Flächen nach Umsetzung der Bauleitplanung prognostiziert.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist Teil des Umweltberichtes. Demnach wird ein Ausgleich von 100% innerhalb des Plangebietes erzielt und es verbleibt noch ein Plus an Ökopunkten, die für das Ökokonto der Stadt Erkelenz zu verwenden sind.

Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen wird die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, NRW, herangezogen und kommt zu folgendem Ergebnis:

Bestand Baugebiet	43.250 Wertpunkte
Planung Baugebiet	43.479 Wertpunkte
Differenz	+ 229

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1200.5/1 „In der Schlei Ost“ wurden die Belange des Artenschutzes gemäß der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ der Landesregierung vom 22.12.2010 im Rahmen eines eigenständigen Prüfverfahrens beachtet (Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I), Diplom-Biologe Ulrich Haese). Es wurde geprüft, ob bei einzelnen Tierarten eine Betroffenheit anzunehmen ist und ob weitergehende Untersuchungen oder die Durchführung von speziellen Maßnahmen erforderlich sind. Im Hinblick auf die Fledermäuse (8 Arten) ist bedeutsam, dass das Plangebiet von drei Seiten von linearen oder flächigen Gehölzbeständen umgeben ist. Mögliche als Quartier nutzbare Strukturen in den Gehölzen (Höhlungen, Spalten) wurden zunächst nicht gefunden. Da die Gehölze aber erhalten bleiben und Fledermäuse solche Quartiere auch weiterhin nutzen könnten, wenn sie künftig im Innenbereich liegen, tritt für diese keine

Verschlechterung ein. In einem dieser Gehölze wurde ein größeres Vogelnest gefunden. Dieses ist entweder von einer nicht planungsrelevanten Vogelart wie Rabenkrähe und Elster oder von geschützten Greifvögeln wie Mäusebussard. Da diese Arten generell aber auch im Siedlungsbereich brüten können, ist eine nähere Klärung der Sachlage aufgrund der Erhaltung der Gehölze unerheblich. Für die meisten Arten kann durch Plausibilitätsüberlegungen auf der Grundlage einer Ortsbegehung im Spätwinter begründet angenommen werden, dass sie von der Planung nicht in rechtlich relevanter Weise betroffen sind. Eine Reihe von Arten könnte sich zwar im Bereich eines benachbarten Regenrückhaltebeckens angesiedelt haben, bliebe hier aber durch das Baugebiet ungestört. Für bodenbrütende Feldvogelarten ist das Gebiet zu klein, zu stark von Gehölzkulissen geprägt und zu nah am Siedlungsrand liegend. Nur der Feldsperling könnte hier erwartet werden. Der aber keine Brutplätze verlieren würde.

Somit ist es nicht erforderlich, weitergehende Untersuchungen im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung durchzuführen. Es ist auch nicht nötig, den Umfang von aufgrund der landschaftsrechtlichen Eingriffsregelung ohnehin erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen speziell auf die Belange des Artenschutzes hin auszurichten.

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Konflikte ist die Baufeldräumung im Winterhalbjahr durchzuführen. Somit kann der Verbotstatbestand Nr. 1 § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden (Tötungsverbot), da nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass Planungsrelevante Arten im Plangebiet brüten. Weiterhin sind im Rahmen von Bautätigkeiten Tierfallen sowie weithin abstrahlendes Licht zu vermeiden.

7.3 Grundwassersituation, Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Das Plangebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubengewässers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Der Grundwassergleichenplan des Erftverbandes gibt für den Planbereich eine Höhe des Grundwassers von 74-75 GW Gleichen m NHN an.

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, auf die geplanten Wasserschutzgebiete wird hingewiesen.

7.4 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung und Landesbodenschutzgesetz sind zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Die Böden sind vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen, bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten. Die Inanspruchnahme von Boden ist durch Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren.

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Flächen für die Eigenentwicklung der Ortslage Schwanenberg sind, bis auf wenige Baulücken, ausgeschöpft. Diese Baulücken befinden sich im Privatbesitz und sind nicht für eine umsetzbare Baulandreserveplanung heranzuziehen. Ihre Verfügbarkeit ist nicht absehbar und beeinflussbar. Es finden sich keine Flächen zur Wohnraumversorgung der Ortslage Schwanenberg ohne landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Brachflächen oder Gebäudeleerstände, die zur Nachverdichtung herangezogen werden könnten, stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Die Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle trägt zur Abrundung des Ortsrandes Schwanenberg und zur Erweiterung des Wohngebietes In der Schlei bei. Die äußere Erschließung ist durch die Straße „In der Schlei“ gesichert. Bodenversiegelungen werden durch die im Bebauungsplan Nr. 1200.5/1 „In der Schlei Ost“ überwiegend getroffene Festsetzung (WA 1 > GRZ 0,35) einer Grundflächenzahl unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO auf ein notwendiges Maß reduziert. So wird insgesamt eine reduzierte Dichte an der Ortsrandlage erzielt.

7.5 Bodenbelastungen/ Altlasten

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

7.6 Kampfmittelfunde

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) untersucht. Im Abschlussbericht vom 14.06.2018 wurde folgendes Ergebnis mitgeteilt:

„Die Testsondierung ergab Hinweise auf eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Nur eine Teilfläche von 20185m² wurde auf Grund von Störfaktoren im Erdreich geräumt.

Kampfmittel wurden nicht geborgen.

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittel-

beseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das Merkblatt für Baugründeingriffe auf unserer Internetseite“.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es wurde für das Plangebiet eine archäologische Begehung durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland durchgeführt. Das Ergebnis aus der Stellungnahme vom 09.07. 2015 lautet wie folgt:

„Innerhalb des Plangebietes wurde auf Anregung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege eine Grunderfassung durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zum Bestand an Bodendenkmälern durchgeführt, mit dem Ziel, die Abwägungserheblichkeit der Belange des Bodendenkmalschutzes zu verifizieren.

Da im Umfeld des Plangebietes vorgeschichtliche und römische Fundstellen bekannt waren, war zu prüfen, ob sich in der Fläche Bodendenkmäler erhalten haben.

Bei der Begehung am 17.06.2015 wurden nur wenige Funde angetroffen, die sich über das Hochmittelalter bis in die Moderne verteilen, die keine Hinweise auf archäologische Fundplätze erbrachten.

Damit sind die Belange des Bodendenkmalschutzes für diese Planung nicht abwägungsrelevant.

Die Vorschriften der §§ 15 & 16 DSchG NW bleiben aber hiervon unberührt“.

Es wird folgender Hinweis auch in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 1200.5/1 „In der Schlei Ost“ aufgenommen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02452/9030-199 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Baudenkmäler existieren nicht im Plangebiet

9. Kennzeichnung von Flächen

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

10. Hinweise

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

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

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

12. Städtebauliche Kenndaten

Art der Nutzung	m ²	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	14.822	69
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (V+P)	2.672	12
Öffentliche Grünflächen davon Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.114 (3.854)	19
Gesamt	21.607	100

13. Kosten

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

14. Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik Gutachten Nr. 18 02 009/01 vom 05. Juli 2018
- Artenschutzprüfung (Stufe I), Haese Büro für Umweltplanung Stolberg, Bericht vom März 2018
- Anlage 1, Überprüfung GRZ
- Anlage 2, Beispielschnitte

Erkelenz im November 2018