

Stadt Erkelenz

Az.: 61 26 1110.2/1

Bebauungsplan Nr. 1110.2/1 „Am Knorrspfad“ Ortsteil Katzem

Begründung

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt am Südostrand des Stadtgebietes von Erkelenz in der Ortslage Katzem. Hier liegt dem nördlichen Ortsrand vorgelagert der Friedhof auf der Westseite des Rainer-Langen-Weges. Das Plangebiet schließt sich nach Osten an diesen Weg an und umfaßt die Wiesengrundstücke 36/1, 47, 48, 44/1 und 43/1 der Flur 6 sowie mit Flurstück 85 einen Teil des nördlich am Ortsrand verlaufenden Wirtschaftsweges.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss werden sowohl die südlich hiervon gelegenen Grundstücke der alten Ortslage (Flur 34: Flurstücke 19, 20, 22-27, 47 und 48), das südliche Teilstück des Rainer-Langen-Weges (Flurstück 18, Flur 34) als auch das Flurstück 23, Flur 6 in die Planung mit einbezogen. Zu den Gründen siehe Nr. 4.1 „Städtebauliche Konzeption“.

Im Osten endet das Plangebiet vor einem, dem Ortsrand vorgelagerten landwirtschaftlichen Anwesen.

Die Größe des Planbereiches umfaßt etwa 3,5 ha.

2 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet nördlich des Wirtschaftsweges parallel der L117 ist bisher Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung. Südlich des Weges sind die Gebäude und ehemaligen landwirtschaftliche Betriebe der alten Ortslage vorhanden. Aktive Landwirtschaft besteht nicht mehr, die Betriebe wurden ausgelagert. Nur die rückwärtigen Gebäude auf dem Flurstück 19 werden noch partiell als Unterstände für landwirtschaftliches Gerät genutzt, die Erschließung erfolgt von der Straße „In Katzem“ aus. Östlich des Plangebietes, auf dem Flurstück 37/1, ist eine 1995 genehmigte Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen vorhanden. Westlich des Plangebietes besteht ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof ohne Viehhaltung mit landwirtschaftlicher Mehrzweckhalle.

Der neue Flächennutzungsplan stellt den Bereich nördlich des Wirtschaftsweges parallel der L117 als „Wohnbauflächen“, das Flurstück 23, Flur 6, den Rainer-Langen-Weg und den Bereich der alten Ortslage südlich des Weges als „Mischgebiet“ dar. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt

werden. Das Plangebiet weist eine günstige Lage aufgrund der Nähe zum Ortskern mit seiner Infrastruktur wie Kirche, Kindergarten, Jugendheim, Sportplatz und Anbindung an den ÖPNV (Linie 15) auf.

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Stadtgebiet Erkelenz ist die Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser groß. Um dem vorhandenen Bedarf der Wohnraumversorgung in der Ortslage Katzem gerecht zu werden, hat die Stadt Erkelenz beschlossen, für den betroffenen Planbereich einen Bebauungsplan aufzustellen und Baugrundstücke für diese Wohnformen zu schaffen. Ziel der Planung ist eine behutsame und kleinräumige Arrondierung des Ortsrandes und die Sicherung der dörflichen Gebäudestruktur in der alten Ortslage.

Im Plangebiet können ca. 40 neue Baugrundstücke geschaffen werden, die Platz für ca. 80 – 100 neue Bewohner bieten. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, im Bereich der alten Ortslage soll die geschlossene Bauweise planungsrechtlich gesichert werden.

4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Nördlich der alten Ortslage soll ein Neubaugebiet mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung entstehen, das den Ortsteil Katzem nach Norden hin zur Landschaft abrundet.

Wie in fast allen ländlichen Gebieten unterliegt auch die Ortschaft Katzem dem Prozess der Umstrukturierung vom ehemals klassischen Dorf mit vorrangig landwirtschaftlicher Nutzung hin zu einem überwiegenden Wohnstandort, da die meisten landwirtschaftlichen Betriebe ausgesiedelt sind oder ihren Betrieb aufgegeben haben. Um die noch vorhandenen historischen dörflichen Strukturen und die hierzu typische Bebauung zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern, ist die Einbeziehung der alten Ortslage, an die das Neubaugebiet angrenzt, notwendig. Die Haupteinschließung der Gebäude im Ortskern erfolgt weiterhin ausschließlich über die Straße „In Katzem“.

Von der alten Ortsdurchfahrt „In Katzem“ führt die Straße „Rainer-Langen-Weg“ zum Friedhof, der am nördlichen Rand der heutigen Ortslage liegt. Die Straße „Rainer-Langen-Weg“ wird ebenfalls in das Plangebiet integriert und einschließlich der zur Zeit ungenutzten und bisher privaten Randstreifen bis zum Ortsrand südlich des Friedhofes entsprechend ausgebaut. Von hier aus wird das Neubaugebiet erschlossen. Hierzu wird der Knotenpunkt im Einmündungsbereich mit dem derzeitigen Wirtschaftsweg dem zukünftigen Verkehr angemessen erweitert. Die Verhandlungen mit den privaten Eigentümern bezüglich des notwendigen Grunderwerbs sind abgeschlossen.

Das am Kreuzungsbereich Rainer-Langen-Weg / Wirtschaftsweg gelegene Flurstück 23 der Flur 6 wird ebenso Bestandteil des Plangebietes. Die Baufläche auf diesem Grundstück definiert die westliche Grenze der baulichen Nutzung und schließt den Kreuzungsbereich durch die Schaffung sinnvoller Raumkanten. Durch die Darstellung als „Mischgebiet“ im Flächennutzungsplan ist die rechtliche Grundlage für eine Überplanung durch den Bebauungsplan gegeben.

Der am heutigen Ortsrand verlaufende Wirtschaftsweg parallel der L117 wird teilweise zur Haupteinschließungsachse ausgebaut und im weiteren östlichen Verlauf nach Norden hin verschwenkt, um südlich der Straße ausreichend tiefe Baugrundstücke zu schaffen. Der Teil des Wirtschaftsweges im östlichen Planbereich bleibt erhalten, um die bisherige rückwärtige Anbindung der bestehenden Grundstücke im Dorfgebiet zu gewährleisten. Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine temporäre

Verbindungsmöglichkeit zwischen neuer Haupteerschließungsachse und vorhandenem Wirtschaftsweg geschaffen. Die Einhaltung der verkehrlichen Zweckbestimmung des Wirtschaftsweges im östlichen Planbereich ist mittels ordnungsbehördlicher Maßnahmen sicherzustellen.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei Ringstraßen, die von der Haupteerschließungsachse nach Norden abzweigen. Die am nördlichen Plangebietsrand in West-Ost-Richtung verlaufende Querverbindung erschließt nur im westlichen Bereich Grundstücke. Das anbaufreie östliche Teilstück dient nur als Umfahrt, um die aus Sicht der Verkehrssicherheit ungünstigen Wendehämmer zu vermeiden.

Die Straße am östlichen Plangebietsrand erfährt nur einen einseitigen Anbau, um eine eventuelle spätere Erweiterung des Neubaugebietes nach Osten direkt anschließen zu können. An der nordöstlichen Ecke wird eine fußläufige Verbindung zu dem dort vorhandenen Wirtschaftsweg hergestellt.

Der Verkehr wird über das gleiche System zum „Rainer-Langen-Weg“ zurückgeführt, um hier das Baugebiet wieder zu verlassen.

Zentral zwischen der vorhandenen alten Ortslage und dem Neubaugebiet wird ein kleiner Platz als öffentliche Grünfläche gestaltet, der im südlichen Planbereich fußläufig an die alte Dorfstraße von Katzem angebunden wird.

Sämtliche Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. So entsteht ein insgesamt ruhiges Wohnquartier ohne jeden Durchgangsverkehr.

Im Norden und Osten grenzen Pflanzflächen zur freien Feldflur hin, im Westen eine zum Erhalt festgesetzte Baumreihe das Baugebiet zum Friedhof hin ab.

Durch die Verknüpfung der Wohnstraßen mit den anderen Wegeverbindungen entstehen vielfältige Bewegungsmöglichkeiten für die Bewohner des Quartiers, so dass der eigene Lebensraum auch der Erholung dienen kann.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der alten Ortslage wird als Art der baulichen Nutzung „MD - Dorfgebiete“ festgesetzt, um den Gebietscharakter zu erhalten und weiterhin eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen. Das nördliche Plangebiet wird entsprechend den allgemeinen Zielen und beabsichtigten Nutzung als „WA - Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Festsetzung „WR - Reines Wohngebiet“ würde einer dem Gebiet dienenden Infrastruktur entgegen stehen, die durchaus dem Ziel der Planung entspricht.

Die im WA gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie beispielsweise Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die Hauptnutzung Wohnen weitgehend ungestört zu gewährleisten. Für die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind darüber hinaus keine geeigneten Standortvoraussetzungen als auch Erschließungsbedingungen gegeben.

In dem südlich des Allgemeinen Wohngebietes benachbarten Dorfgebiet sind die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und Tankstellen ausgeschlossen sowie die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Einerseits wird damit der ausgeprägten Wohnnutzung in der Dorflage durch eine Reduzierung der potentiell erhebliche Belästigungen hervorruhenden und ansonsten im Dorfgebiet allgemein zulässigen Anlagen als auch der besonderen Erschließungssituation im historischen Dorfkern Rechnung getragen, andererseits soll der Charakter des Dorfgebietes durch die ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht negativ beeinflusst werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits nach den Obergrenzen des § 17 BauNVO '90 (GRZ, GFZ) und andererseits durch das die Umgebung prägende und ablesbare Maß festgesetzt. Durch die Festsetzung von Obergrenzen für Trauf- und Firsthöhen wird die bauliche Masse und das Erscheinungsbild der Baukörper in ihrer Gesamtheit auf die Proportionen der Umgebung abgestimmt und der Ortsrand harmonisch abgerundet. Dabei stuft sich das Maß der baulichen Nutzung von der alten Ortslage zum Ortsrand hin ab.

Zur Unterscheidung werden die allgemeinen Wohngebiete mit WA 1 und WA 2 gekennzeichnet, wobei im direkt an den alten Ortskern grenzenden WA 2 ein höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den WA-Gebieten ist entsprechend den allgemeinen Zielen und der städtebaulichen Konzeption eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den WA-Gebieten durch Baugrenzen definiert. Sie sind ausschließlich auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in einer allgemein üblichen Größe ausgelegt. Gebäude mit einer Grundfläche von 120 m² für ein freistehendes Einfamilienhaus sind durchaus möglich.

Im MD-Gebiet wird die bis auf ein Einzelgrundstück schon vorhandene geschlossene Bauweise auch im Bebauungsplan festgesetzt und damit gesichert. Hier sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger dimensioniert, um auch dörflich geprägte Nutzungen realisieren zu können. Zur Erhaltung des weitgehend geschlossenen Straßenraumes wird eine Baulinie festgesetzt, die überwiegend die bestehenden Gebäudekanten aufnimmt und diese ansonsten sinnvoll ergänzt.

Die Umnutzung der vorhandenen Hofanlagen zu Wohnzwecken oder nicht störenden gewerblichen Nutzungen wird damit weiterhin ermöglicht.

Im rückwärtigen Bereich schließt eine Baugrenze die überbaubaren Flächen des MD-Gebietes ab.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die zulässige Zahl von Wohnungen auf höchstens zwei je Wohngebäude beschränkt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Grundkonzept einer aufgelockerten Wohnsituation in Ortsrandlage und den entsprechend dimensionierten und ausgebauten Verkehrsflächen widersprechen.

Im Dorfgebiet ist eine größere Dichte alleine schon durch die geschlossene Bauweise vorgegeben, so dass hier auch eine höhere Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden vertretbar ist. Auch die Lage direkt an der Ortsdurchfahrt ermöglicht eine größere Verkehrsbewältigung. Das Allgemeine Wohngebiet ist hiervon nicht betroffen.

4.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Im WA-Gebiet sind einerseits Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen bzw. den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, andererseits ist die Zulässigkeit und die Größe von Nebenanlagen beschränkt. Mit diesen Festsetzungen wird eine übermäßige Verdichtung bzw. Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Carports in den Ruhebereichen der Wohngrundstücke vermieden. Zusammen mit dem eingeschränkt zulässigen Versiegelungsgrad nicht überbaubarer Grundstücksflächen

wird eine kleinstmögliche Versiegelung und somit eine ungehinderte Durchgrünung des rückwärtigen Grundstücksbereiches gewährleistet. Die Beschränkung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auf eingeschossige bis 30 cm umfassende Anlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet eine hinreichend offene Struktur der Gärten im WA. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig, womit eine optimale Standortlage nach Grundstücksaufteilung gewährleistet ist. Kellergaragen sind zur Wahrung des Straßenbildes und aus verkehrstechnischen Gründen unzulässig.

Im MD-Gebiet sind Garagen und Nebenanlagen uneingeschränkt auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, um der in Dorfgebieten allgemein üblichen Bauweise (rückwärtige Schuppen, Gewächshäuser, usw.) Rechnung zu tragen. Zudem ist infolge der festgesetzten geschlossenen Bauweise eine Unterbringung der Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich notwendig.

4.7 Flächen für Anpflanzungen

Die insoweit festgesetzten Flächen beschränken sich auf den Plangebietsrand. Sie dienen dem Ausgleich, der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und der Eingrünung des Baugebietes.

Im Westen schirmen sowohl der Grünbereich als auch die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume die Hausgärten zur Straße und zum Friedhof hin ab, im Osten und im Norden bilden die Pflanzflächen einen wirksamen Windschutz zu den offenen Agrarflächen und eine Abgrenzung zur freien Feldflur.

Um eine größtmögliche Durchgrünung zu erreichen, werden die Eigentümer verpflichtet, mindestens einen Baum auf ihrem Grundstück anzupflanzen und zu erhalten. Auch die festgesetzten lebenden Hecken zur Einfriedung tragen hierzu bei. Die Pflanzlisten sollen sicher stellen, dass ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze oder landschaftstypische Obstbäume verwendet werden.

4.8 Öffentliche Grünfläche

Die östlich der geplanten Sticherschließung und Fußwegeverbindung zur L 117 festgesetzte öffentliche Grünfläche dient einem kleineren Quartiersplatz in zentraler Lage. In die Gestaltung dieser der Allgemeinheit zur Verfügung stehender und dem täglichen Aufenthalt dienender Fläche soll der zu erhaltende Baum sowie die angrenzende Verkehrsfläche einbezogen werden. Die am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche bildet in Verbindung mit den zum Erhalt festgesetzten Bäumen den Abschluss des Wohngebietes zum angrenzenden Friedhof.

4.9 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Rainer-Langen-Weg. Der Einmündungsbereich wird so dimensioniert, dass auch die problemlose Zufahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Gefahren durch Wenden oder Rückwärtsfahren sind durch die Verkehrsführung als Ringstraße ausgeschlossen. Die Verkehrssicherheit auch für spielende Kinder und Fußgänger ist damit bestmöglich gewährleistet.

Eine zweite Anbindung ist aufgrund der geringen Größe des Gebietes und des daraus resultierenden geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Eine weitere Anbindung ist erst zum Zeitpunkt eines zweiten östlichen Bauabschnittes anzustreben, in dem eine Kreisverkehrsanbindung an die L 117 denkbar ist. Im Falle einer zeitweisen Sperrung des Rainer-Langen-Weges infolge dörflicher Veranstaltungen ist eine zweite, temporäre Erschließung sinnvoll, die jedoch baulich

dauerhaft zu schließen ist (Poller o.ä.). Daher wird im Südosten des Plangebiets eine 5,50 m breite Verkehrsfläche festgesetzt, die im weiteren Verlauf nur in verkehrsbehördlich festzulegenden Sonderfällen und unter Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit befahrbar ist.

Die kurzen Fußwegeverbindungen zu den Wirtschaftswegen im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes sichern eine fußläufige Verbindung in die freie Landschaft und sind dauerhaft für Fahrzeugverkehr zu sperren. Das östliche Stück des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Haupterschließung wird im Bebauungsplan entsprechend der Bestandsituation als solcher festgesetzt und somit gesichert.

Im südlichen Planbereich wird eine fußläufige Anbindung des Wohngebietes an den Ortskern und die Dorfstraße hergestellt.

4.10 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits im „Rainer-Langen-Weg“ vorhanden. Es existiert ein Mischwasserkanal in ausreichender Dimensionierung, so dass das gesamte Baugebiet hieran angeschlossen werden kann.

Aufgrund der bestehenden sehr lehmhaltigen Bodenverhältnisse in Verbindung mit den relativ kleinen privaten Grundstücksflächen kann eine Versickerung oder Verrieselung des anfallenden Regenwassers versiegelter Flächen nicht dauerhaft gewährleistet werden.

Da in der Nähe des Neubaugebietes auch kein ortsnahe Gewässer vorhanden ist, welches eine Einleitung des Regenwassers über einen separaten Regenwasserkanal erlauben würde, müssen die Regenwässer in den neu zu verlegenden Kanal eingeleitet und dem vorhandenen Mischwasserkanal im „Rainer-Langen-Weg“ zugeführt werden.

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen trotz möglicher Gestaltungsvielfalt in der Ortslage, die an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu stellenden Anforderungen sicherstellen und gestalterische Fehlentwicklung innerhalb der Ortslage als auch zur freien Landschaft ausschließen.

Die Festsetzungen umfassen:

- die Dachform, die Dachaufbauten und die untergeordneten Bauteile zur Wahrung des orts- und regionstypischen Schrägdachcharakters und dessen Gliederung
- die Beschränkung des Dach- und Fassadenmaterials um ein einheitliches und geordnetes dörflich bzw. regionaltypisches Erscheinungsbild zu erzielen
- die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten und die Beschränkung der Einfriedungen zur Sicherung eines offenen und ansprechenden Erscheinungsbildes vor allem des Straßenbildes

5 Immissionsschutz

Weder vom Friedhof noch von der alten Ortslage sind störende Emissionen für das allgemeine Wohngebiet zu erwarten. Die landwirtschaftlichen Betriebe wurden

ausgesiedelt. Neue unverträgliche Betriebsarten sind aufgrund der nur eingeschränkt möglichen Nutzungen im ausgewiesenen „Dorfgebiet“ ebenfalls nicht zu erwarten.

Auf dem im Osten angrenzenden Grundstück (Flurstück 37/1) ist eine Halle zum Unterstellen von landwirtschaftlichem Gerät vorhanden und über den östlichen Wirtschaftsweg erschlossen. Die ersten Bauflächen liegen ca. 35 m von dieser Halle entfernt. Die Ausfahrt aus der Halle erfolgt auf der dem Baugebiet abgewandten Seite, die Ziele des landwirtschaftlichen Verkehrs liegen nördlich oder östlich des Grundstückes. Auch sind in der dem Wohngebiet zugewandten Seite keine Öffnungen vorhanden. Der Betrieb liegt günstig bezüglich der Hauptwindrichtung (SW). Das Wohngebiet ist daher nicht von störenden Emissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung betroffen. Unzumutbare Einschränkungen hinsichtlich möglicher Betriebserweiterungen für die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Maschinenhalle bestehen nicht. Für den landwirtschaftlichen Betrieb besteht grundsätzlich Bestandsschutz. Auf ein erhöhtes Maß gegenseitiger Rücksichtnahme im Sinne des § 15 BauNVO im Übergangsbereich zwischen der geplanten Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung wird hingewiesen. Der rechnerische Nachweis wurde im Schallschutzgutachten GA 2001/252 vom 10.10.2001 der Fa. Lärmkontor, Herzogenrath, erbracht.

Der westlich des Plangebietes benachbarte landwirtschaftliche Betrieb, Aussiedlerhof ohne Viehhaltung mit landwirtschaftlicher Mehrzweckhalle, liegt aufgrund des unmittelbar am Ortsrand gewählten Aussiedlungsstandortes bereits in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandener Wohnnutzung. Die Abstände zwischen der landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle und nächstgelegenen Wohnbebauung liegen zwischen ca. 60 und 80 m. Es ist vorauszusetzen, dass unverträgliche Nutzungen nicht vorliegen. Eine mit der Bauleitplanung verschärfte Immissionssituation, die über das üblicherweise im Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung hinzunehmende Maß gegenseitiger Rücksichtnahme im Sinne von § 15 BauNVO hinausgeht, liegt nicht vor.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Baugebiet schließt nach Norden und Osten zur freien Landschaft hin mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ab, im Westen bilden ein Grünstreifen in Verbindung mit den zum Erhalt festgesetzten Bäumen den Abschluss des Plangebietes.

Diese Flächen für Anpflanzungen sind ein Beitrag zum ökologischen Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung im Landschaftsrecht.

Weil das Plangebiet derzeit überwiegend freien Landschaftsraum (Wiesen) umfaßt, sind entsprechende fachliche Angaben und Nachweise im Bebauungsplan erforderlich. Dabei sind auch Mindestanforderungen für die Begrünung der Gärten durch geeignete Bäume und sonstige Bepflanzungen vorgesehen.

Flächen oder Objekte, welche für den Naturschutz oder die Landschaftspflege als besonders hochwertig anzusehen sind, liegen im Planbereich und in der näheren, von der Planung betroffenen Umgebung nicht vor. Auch findet keine Unterbrechung zusammenhängender Biotope statt. Die vereinzelt im Plangebiet stehenden (Obst-) Bäume führen nicht dazu, dass die Fläche den Charakter einer schutzwürdigen Obstwiese hätte. Der für Ortsrandlagen typische Grünlandgürtel geht allerdings verloren.

Entsprechend der quantitativen ökologischen Eingriffsbewertung gemäß Anlage ist auf der Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ der Landesregierung NW eine Differenz zwischen Bestand (103.860 ökologische Einheiten) und Planung (35.915 öE) festzustellen. Somit kann der gesetzlich geforderte ökologische

Ausgleich zu etwa einem Drittel im Plangebiet erbracht werden. Die Differenz von 67.945 öE wird durch das städtische Ökokonto, Gemarkung Erkelenz, Flur 14, Flurstück 43 ausgeglichen.

6.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet keine Vorhaben gem. UVPG Anlage 1 vor, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht nach sich ziehen.

Die Kriterien einer Vorprüfung sind nicht erfüllt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für die vorliegende Bauleitplanung daher nicht durchgeführt.

6.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.5 Hinweise

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Befunde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlentagebaues Garzweiler II.

6.6 Kosten

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung einschließlich der Maßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH & Co. KG sichergestellt. Der Stadt Erkelenz entstehen somit keine Kosten.

Bebauungsplan Nr. 1110.2 Erkelenz Katzem „Am Knorrspfad“

Flächenbilanz	
Wohngebiet WA	18.233,89
(Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	(462,13)
Dorfgebiet MD	8.231,25
Verkehrsflächen	6.446,63
öffentliche Grünflächen	976,35
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.253,42
Gesamtfläche	35.603,67
Städtebauliche Kenndaten des Neubaugebietes (WA)	
Bebauungsstruktur, Planausweisung	Einfamilienhausgebiet als allgemeines Wohngebiet
Dichtewerte	Grundflächenzahl 0,4 Geschoßflächenzahl II-gesch.-0,8
Geschossigkeit	Ein- bis zweigeschossig plus Dachausbau
Grundstückseinheiten	40 Einzel- und Doppelhäuser
Grundstücksgrößen	ca. 450 – 620 qm (Einzelhaus) ca. 220 – 270 qm (Doppelhaus)

Quantitative ökologische Bewertung
für den Bebauungsplan Nr. 1110.2
„Am Knorrspfad“ (Stadt Erkelenz, Ortsteil Katzem)

Stand: Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

Im Plangebiet liegen die Voraussetzungen für die Anwendung der vereinfachten „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ der Landesregierung NRW zur Ermittlung von ökologischen Bilanzen vor, weil nur Wiesenflächen mit geringem Baumbestand betroffen sind. Im Bereich des einbezogenen Dorfgebietes der alten Ortslage findet wegen der bereits vorhandenen Baurechte kein für die ökologische Bilanz relevanter zusätzlicher Eingriff statt. Das Gebiet wird daher auch in den Teilen, die nicht als Dorfgebiet im baurechtlichen Sinne (MD) ausgewiesen werden, ohne Bewertung aufgeführt.

Bestand	(Code)	Fläche (m²)	(Punkte/m²)	(Punkte)
Grünland	(3.2)	22.785	4	91.140
Solitärbäume (7)	(8.2)	350	8	2.800
Baumreihe	(8.2)	665	8	5.320
Feldwege	(1.5)	2.300	2	4.600
Altes Dorfgebiet		<u>9.500</u>	(0)	<u>0</u>
Summe		<u>35.600</u>		<u>103.860</u>

Planung	(Code)	Fläche (m²)	(Punkte/m²)	(Punkte)
Verkehrsflächen	(1.1)	6.275	0	0
Altes Dorfgebiet		9.500	(0)	0
Wohnflächen	(1.1)	8.400	0	0
Gartenflächen	(4.1)	8.400	2	16.800
Grünanlage	(4.5)	325	3	975
Baumreihe	(8.2)	650	8	5.200
Solitärbäume (7)	(8.2)	350	8	2.800
Anpflanzungen	(8.1)	<u>1.690</u>	6	<u>10.140</u>
Summe		<u>35.600</u>		<u>35.915</u>

Eingriff (Differenz)

- 67.945

Es wurde ein Versiegelungsgrad von 50 % in den Wohngebieten angenommen, weil der höheren zulässigen Versiegelung Bepflanzungsfestsetzungen in privaten Gärten gegenüberstehen. Für 3 entfallende Solitärbäume werden 3 neue auf öffentlichen Flächen gepflanzt. Der ökologische Ausgleich kann insgesamt nur zu etwa einem Drittel im Plangebiet erbracht werden.