
Stadt Erkelenz

Az.: 61 26 0500.1/1

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0500.1/1
„Am Eselsweg“
Ortsteil Granterath

Stand: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs.1 BauGB

Gliederung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation
3. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 4.1 Städtebauliche Konzeption
 - 4.2 Planungsvorgaben
5. Art der baulichen Nutzung
6. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.2 Garagen, Carports und Stellplätze
 - 6.3 Wohneinheiten
 - 6.4 Öffentliche Grünflächen
 - 6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
7. Verkehrliche Erschließung
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
9. Ver- und Entsorgung
10. Flächen die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind
11. Niederschlagswasserbeseitigung
12. Grundwasser
13. Immissionsschutz
 - 13.1 Aktiver Schallschutz
 - 13.2 Passiver Schallschutz
14. Schutz von Natur und Landschaft
15. Umweltbericht
16. Umweltverträglichkeit
17. Eingriff in Natur und Landschaft
18. Altlasten
19. Kampfmittel
20. Bodenordnende Maßnahmen
21. Flächenbilanz
22. Kosten
23. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
24. Bestandteile und Anlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich im Stadtgebiet Erkelenz, im Osten des Ortsrandes der Gemarkung Granterath. Der Bereich wird im Süden und Osten durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Westen reicht das Gebiet an den Siedlungsrand und den Friedhof der Ortslage Granterath, im Norden an die Kreisstraße K 32 heran.

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 3,9 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft am 02.09.2001) als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Durch die Planung wird ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaureservefläche der Ortslage Granterath aktiviert. Die überplanten Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die konkrete Umsetzung der verbindlichen Planung mit einer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) entspricht der verstärkten Nachfrage der Einwohner des Ortsteiles Granterath nach adäquatem Bauland. Die im Ort vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen wie der Kindergarten, die Mehrzweckhalle und die Kirche sind ebenso wie ein Haltepunkte des ÖPNV und der Schulbuslinie fußläufig erreichbar. Die Wohngebietsversorgung wird durch die in Erkelenz-Mitte gelegenen Einzelhandelsbetriebe sichergestellt. Ziel der Planung ist die behutsame Arrondierung des Ortsrandes durch eine Wohnbereichserweiterung die eine an die Größe des Ortes angelehnte Wohnraumbedarfsdeckung ermöglicht. Der umfangreiche Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen entspricht ökologischen Vorgaben und schafft einen hohen Wohnwert.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Der Anschluss des Plangebietes an die Ortslage erfolgt über die vorhandene und ausgebaute Straße „Im End“. Eine seitens des Baulastträgers der K 32 geplante Umgestaltung der Einmündung der Straße „Im End“ an die K32 erfolgt konfliktfrei über einen Kreisverkehr. Die von Norden nach Süden innerhalb des Gebietes achsial verlaufende Hauptverkehrsachse dient mit davon in östlicher und westlicher Richtung abgehenden Wohnstraßen der Erschließung des Baugebietes. Die Dimensionierung, die Lage und der unterschiedliche Verkehrsflächenausbau erfolgt im Hinblick auf die darüber hinaus im Flächennutzungsplan dargestellten und zukünftig realisierbaren Wohnbaulandreserveflächen. Die fußläufige Erschließung des Gebietes nimmt das historische Fuß- und Wirtschaftswegenetz Granteraths auf und stellt den konfliktfreien Anschluss an den Außenbereich sicher.

Die im Ortskern gelegenen öffentlichen Einrichtungen und Flächen dienen auch der Brauchtumspflege. Sie sind auf kurzen Wege und zu Fuß erreichbar daher wurde auf die Anlage eines eigenständigen und für diesen Zweck ausgebauten Quartiersplatz innerhalb des Siedlungsbereiches verzichtet.

Direkt an den bestehenden Friedhof gliedert sich eine großzügige, als Parkanlage konzeptionierte, öffentliche Grünfläche an. Diese öffentliche Grünfläche bietet Platz für einen bedarfsgerechten Spielbereich.

Die standortgerechte Eingrünung von Fußwegen und der Parkanlage stellt als Vernetzung bestehender Grünanlagen den Übergang zur freien Landschaft her (siehe dazu auch Punkt 6.4: Öffentliche Grünflächen und Punkt 7: Verkehrliche Erschließung).

Die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung sieht für das Plangebiet 18 Grundstücke für freistehende Einzelgebäude sowie 32 Grundstücke für Einzel- und/oder Doppelhauseinheiten vor, damit werden 50 Grundstücke angeboten. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 250 qm und 650 qm und entsprechen damit der Nachfrage der ansässigen Wohnbevölkerung nach adäquatem Bauland und einer moderaten Wohnraumflächennutzung.

4.2 Planungsvorgaben

Die Verkehrsfrequentierung der im Norden verlaufenden Kreisstraße K 32 könnte zu einer unzumutbaren Belastung durch Lärm führen. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in Allgemeinen Wohngebieten (WA) setzen entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Ableitung und zum Auffangen anzunehmender Emissionen an (s. Punkt 13).

5. Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird gemäß § 4 BauNVO „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt. Die vorhandene Situation der angrenzenden Ortsrandlage rechtfertigt diese Nutzungsfestsetzung die überwiegend Wohnnutzung vorsieht. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der charakteristischen allgemeinen Wohnsituation würden durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit der angegebenen Nutzungsarten Wegebeziehungen und Emissionen entstehen welche die Wohnruhe stören würden.

6. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Höhenfestsetzungen wird die Baumasse und das Erscheinungsbild der Baukörper in ihrer Gesamtheit und im Hinblick auf den Übergang der Siedlungsflächen hin zur freien Feldflur abgestimmt. Die Höhenentwicklung wird durch die Festlegung maximaler First- und Traufhöhen gesteuert. Das formgebende Bild des Siedlungsraumes wird durch die Verbindung von Dachform und -neigung definiert.

Für die in direkter Nähe zum Lärmschutzwall gelegenen Wohnbauflächen entspricht die maximale Traufhöhe der vorgesehenen Höhe der aktiven Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwand und -wand).

Die Bebauung entlang der Mischverkehrsflächen passt sich mit der maximalen Eingeschossigkeit und der offenen Bauweise in ihrem Erscheinungsbild und ihren Proportionen dem dörflichen Charakter an. Der Straßenraum der Haupteerschließungsachse wird durch eine maximal zweigeschossige Bebauung gefasst.

Der Erdgeschossfußboden (OKFF) des Wohngebäudes darf die gemittelte Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche um maximal 0,50 m überschreiten.

6.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund des Wohncharakters des Gebietes wird eine offene Bauweise festgelegt. Die Festsetzung: Einzel- und Doppelhäuser entspricht dem städtebaulichen Ziel einer den Ortsrand einfassenden aufgelockerten Bauweise. Innerhalb des Siedlungsbereiches (WA 4) und direkt an die für aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und -wall) angliederten Grundstücke (WA1) wird eine reduzierte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Auf den entlang der Haupteerschließung (WA 2 und WA3) gelegenen Grundstücken ist eine intensivere Flächennutzung ist durch die GRZ von 0,4 und einer zweigeschossigen Bauweise möglich.

Die Zulässigkeit der Versiegelung offener Flächen durch Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wird auf ein notwendiges Maß vom max. 30m³ beschränkt. Die hintere Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile (Wintergarten, Loggia, Zwerchhaus etc.) um maximal 1,50m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Um den untergeordneten Charakter zu unterstreichen, ist die Breite dieser möglichen Überschreitung auf 50% der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers zu beschränken.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig, da sich deren günstige und wirtschaftliche Lage erst nach Planaufstellung und Grundstückszuschnitt ergibt.

6.2 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit soll die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports innerhalb der Ruhebereiche der privaten Grundstücke vermieden werden.

6.3 Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Grundkonzept einer aufgelockerten Wohnsituation in Ortsrandlage und den entsprechend dimensionierten Verkehrsflächen widersprechen.

6.4 Öffentliche Grünflächen

Eine individuelle Begrünung trägt zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort bei. Aus diesem Grund und im Hinblick auf die Nachhaltigkeit der geschaffenen Wohnsiedlungsfläche wird das Plangebiet durch öffentliche Freiflächen unterschiedlicher Nutzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern großzügig durchgrünt. Die innerhalb des Plangebietes gelegene und als Parkanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche schließt an den vorhandenen hochwertigen Strauch- und Baumbestand des Friedhofes an. Die entsprechend begrünte Anlage dient der direkten Erholung und den sozialen Kontakten der Anwohner.

Die in Teilen auch als Spielbereich vorgesehene Grünfläche steht dem freien Spiel zur Verfügung. Kinder können diesen Bereich beispielsweise für Ballspiele oder als Treffpunkt nutzen. Auf die Aufstellung attraktiver Funktionsspielgeräte wird verzichtet da sich innerhalb des Ortes und fußläufig gut erreichbar schon ein mit hochwertigen Geräten (u. a. mit Multifunktionsspielanlage und Seilbahn) ausgerüsteter Spielplatz befindet. Gleichwohl ist eine, auf die sich entwickelnde Bevölkerungsstruktur (Generationenwechsel/Benutzerfrequenz) zugeschnittene, Umgestaltung mit altersgerechtem Mobiliar möglich.

Umfangreiche Begrünungsmaßnahmen des Siedlungsrandes, eingegrünte Fußwege und eine hohe Anzahl von Straßenbäumen unterstreichen den offenen und dörflichen Wohnsiedlungscharakter. Alle Bepflanzungen werden unter Berücksichtigung von Immissions- und Naturschutz angelegt.

6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen dienen der qualifizierten Begrünung des Plangebietsrandes zum Außenbereich hin. Sie ergänzen die dort vorhandene teilweise grundstücksübergreifende Grünstruktur. Eine Pflanzliste (Punkt 7.2) unterstützt die Verwendung heimischer Bäume und Sträucher auf den privaten Gartenanlagen.

Auf den Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall und -wand) dienen die Pflanzungen der Eingrünung des Ortsrandes und der Sicherung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen des Gebietes zur Kreisstraße K32 hin.

7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße „Im End“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsachse. Diese ist entsprechend der zukünftigen Weiterentwicklung des Dorfes dimensioniert. Davon abgehend erfolgt die innere Erschließung durch Anliegerstraßen als „verkehrsberuhigter Bereich“. In der Straßenausbauplanung sind Stellplätze und Baumstandorte vorgesehen. Die Dimensionierung der Erschließungsflächen ist so komfortabel gewählt, dass eine nichtmotorisierte Nutzung des öffentlichen Verkehrsraumes weitgehend konfliktfrei gewährleistet ist.

Die vernetzte Erschließungskonzeption innerhalb des Plangebietes sichert eine konfliktfreie fußläufige Durchquerung vom westlich gelegenen Dorfkern über den gestalteten Park- und Spielplatzbereich zum Außenbereich hin.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet gliedert sich an den gewachsenen Granterather Dorfkern an. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen dabei einen individuell abgestimmten Rahmen für dieses Baugebiet dar. Städtebauliches Ziel ist es ein an den Bestand angelehntes Erscheinungsbild zu entwickeln und dabei die auf dem Baustoffmarkt angebotene breite Palette von Materialien für Wand und Dach mit den gestalterischen Möglichkeiten des Bauherrn abzustimmen. Hintergrund ist es gestalterischen Fehlentwicklungen entgegenzutreten. Die bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen eine visuelle Harmonisierung der äußeren Gestalt des einzelnen Gebäudes in Verbindung mit der sich daraus entwickelnden Dorfrandlage erreichen.

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen betreffen u. a. die Materialarten und -farben von Dach und äußerer Hülle des Gebäudes, die Bauausführung von Anbauten und Nebenanlagen und die privaten Freiflächen. Die Festsetzungen verbinden damit die städtebauliche Anforderungen an den Standort mit dem individuellen Gestaltungswillen des Eigentümers.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen welche die äußere Gestaltung des Baukörpers und dessen Bauausführung betreffen:

- vor dem regionaltypischen Hintergrund werden allseitig gleich geneigte Dächer in Satteldachformen festgesetzt,
- die Reglementierung der Breite, der Höhe und des Abstandes von Dachaufbauten und/oder Zwerchhäusern und -giebeln zum First um eine homogene Dachlandschaft zu entwickeln,
- die Beschränkung des Dachüberstandes, um ein gleichmäßiges Bild im Straßenraum zu erzielen,
- die Reglementierung des Maßes untergeordneter Bauteile am Hauptbaukörper abgestimmt auf den baulichen Zusammenhang des Einzelgebäudes und dessen Wirkung im Straßenraum,
- die Ausführung der Dacheindeckung als nicht stark glänzende/glasierte Dachbausteine um eine konfliktfreie Freiraumnutzung zu gewährleisten (Reflektion der Dachziegel durch Sonneneinstrahlung)
- die Beschränkung der Farbpalette der Dacheindeckung auf anthrazit-, rot- bis dunkelbraune Dachbausteine um ein dem Ortskern angepasstes Farbbild zu erhalten,

- das Eingrenzen von Fassadenmaterialien und deren Farben auf rotes bis dunkelbraunes Klinkerwerk oder weiße bis weißgraue, ockerfarbige, gelb- oder rotgetönte Putzfassaden um ein abgestimmtes Gesamtbild der Siedlung zu erreichen,
- der Ausschluss bestimmter aus dem Gesamtbild herausstechender Fassadenmaterialien wie Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen,
- die Beschränkung der Fassadenmaterialien bei hervortretenden untergeordneter Gebäudeteile oder Dachaufbauten in Abstimmung auf die am Hauptbaukörper verwandten Materialien,
- das Eingrünen oder Einhausen von Abfallbehältern außerhalb von Gebäuden im Hinblick auf die intensive Vorgartennutzung bei kleinteiligen Grundstückszuschnitten und den dabei vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Standort von Müllbehältern,
- die gärtnerische Gestaltung der unversiegelten Vorgärten und das Maß und die Ausführung von Einfriedungen, um ein ansprechendes Erscheinungsbild des Wohnquartiers und ein unbebautes Straßenbild zu erhalten.

9. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt gemeinsam durch ein Mischwasserkanalsystem. Der Kanal schließt an die vorhandene Granterather Abwasserkanalisation der Straße „Im End“ (s. Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik mbH, Rheinstraße 40-42, 47799 Krefeld vom 14.04.2004) an. Das Abwasser wird zur Pumpstation an der Hetzerather Straße geleitet und von dort aus zur Abwasserreinigungsanlage der Stadt Erkelenz gepumpt und aufbereitet.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Erweiterung des Trinkwassernetzes der Ortslage Granteraths sichergestellt.

Innerhalb des Plangebietes besteht für eine vorhandene Transportwasserleitung ein Leitungsrecht.

10. Flächen die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind

Die für die Trinkwasserversorgung der Ortsteile Granterath und Katzem nötige Transportleitung (DN 300 GGG) verläuft durch den nordöstlichen Planbereich. Sie liegt in Teilen innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete (WA 1) festgesetzten Flächen. Die in einer Tiefe von ca. 2,00 m verlegte Hauptwasserleitung ist durch eine persönliche Dienstbarkeit für das Flurstück 5 der Flur 3 der Gemarkung Granterath zugunsten des Kreiswasserwerkes des Kreises Heinsberg festgeschrieben. Zur Sicherung und Instandhaltung der Hauptversorgungsleitung ist für die innerhalb der Planurkunde festgesetzten Flächen das Errichten baulicher Anlagen (gem. § 14 Abs.1 BauNVO i.V. mit § 23 Abs.5 BauNVO) sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen.

11. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Errichtung einer zentralen Anlage zur Regenwasserversickerung innerhalb des Planbereiches ist aufgrund vorhandener und zur Vernässung neigender Bodenschichten nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand zu ermöglichen (s. ergänzende Stellungnahme zum Hydrogeologischen Gutachten, Erschließungsgebiet „Am Eselsweg“ in Granterath, Dipl.-Geologe Michael Eckardt, Aachen vom 15.04.2004). Dies widerspricht dem städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes. Zudem ist eine Ableitung des Niederschlagswassers der im Baugebiet versiegelten Flächen über den nördlich der K 32 verlaufenden „Granterather Graben“ aufgrund der bestehenden Auslastung durch das aus dem Gewerbegebiet

anfallende Wasseraufkommen bei Hochwasser nicht zu ermöglichen (s. Entwässerungstechnische Berechnung zum Erlaubnisbescheid der Bezirksregierung Köln, AZ.: 54.1-3.1- (5.1) -36- Bi, vom 10.Juli 1996 zum GIPCO 1 und 2).

12. Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt nach Angaben hydrogeologischer Karten in einer Tiefe von ca. 20 m unter der Geländeoberkante (GOK), so dass bauliche Vorkehrungen zur allgemeinen Sicherung gegen drückendes Grundwasser entbehrlich sind.

Aufgrund vorhandener tonreicher Zwischenschichten wurde im westlichen Planbereich in der Bohrung B3 jedoch oberflächennahes Schichtwasser vorgefunden. In Nasszeiten ist daher in diesem begrenzten Bereich mit verstärktem Wasserandrang zu rechnen (s. S. 8ff Hydrogeologisches Gutachten, Erschließungsgebiet "Am Eselsweg" in Granterath, Dipl.-Geologe Michael Eckardt, Aachen vom 11.02.2004). Im Zweifel hat der Bauantragsteller einen entsprechenden Nachweis in eigener Verantwortung zu erbringen (s. Hinweise).

13. Immissionsschutz

Die Verkehrsfrequenz der Kreisstraße K 32 erzeugt Emissionen die sich insbesondere für die in direkter Nähe der Straße gelegenen Wohngebäude und deren Freiflächen negativ auswirken könnten.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse setzen hier aktive und passive Schallschutzmaßnahmen an, die die zu erwartenden Emissionen aufnehmen und/oder ableiten. Die im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Umsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen führen unter Berücksichtigung des Lärmschutzgutachtens zu einer Verringerung der angenommenen Werte auf ein hinzunehmendes Maß (s. S. 11ff, Städtebaulicher Vorentwurf „Am Eselsweg“ in Granterath, GA 2001/237 Mo, Herzogenrath vom 19.09.2001). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bzw. die Richtwerte der 16. BImSchV der Verkehrslärmschutzverordnung werden durch die Errichtung aktiver und passiver baulicher Lärmschutzmaßnahmen eingehalten.

13.1 Aktiver Schallschutz

Die entlang der Kreisstraße K 32 verlaufende Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird unter Berücksichtigung der Höhe des fertig- ausgebauten Straßenquerschnittes mit einer Höhe von 3,50 m festgesetzt. Der Nullpunkt (Bezugspunkt) des Fußes der Wallanlage und der Schallschutzwand bezieht sich auf das gemittelte Flächenniveau der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche (Oberkante Rad- oder Gehweg/Oberkante der Verkehrsfläche) der K 32.

Die Anlagen für den aktiven Lärmschutz werden der Nutzung entsprechend standortgerecht bepflanzt.

13.2 Passiver Schallschutz

Wohngebäude die an die Haupteinschließung/K 32 angrenzen sind gemäß DIN 4109 mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu errichten (s. S. 12ff Städtebaulicher Vorentwurf „Am Eselsweg“ in Granterath, GA 2001/237 Mo, vom 19.09.2001). Innerhalb der mit WA 1 bezeichneten Bereiche erfolgt die Bauausführung der Wohngebäude unter Berücksichtigung der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche. Das Ergebnis der Berechnung ist Teil der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

14. Schutz von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Den Belangen von Natur und Landschaft wurde gemäß § 1a Abs.1 und Abs.3 Satz 2 BauGB bei der Plankonzeption Rechnung getragen. Die Konzeption der Grünflächen dient der Anbindung und der Vernetzung vorhandener und geplanter Grünstrukturen (Friedhof/Parkanlage/Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und der Entwicklung einer zusammenhängenden Biotopstruktur zum Außenbereich hin.

15. Umweltbericht

Gemäß § 2a Baugesetzbuch gehen aufgrund dieses Vorhabens keine nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt aus, die gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einen Umweltbericht erforderlich machen.

16. Umweltverträglichkeit

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet kein Vorhaben gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, Anlage 1) vor, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich zieht. Der Flächenverbrauch von ca. 3,9 ha Bruttobaulandflächen löst nach einem sachgemäßen Screening keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aus. Das Vorhaben erzeugt keine belastenden Emissionen und keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf Mensch, Tier, Natur und Kulturgüter. Auf die Integration ökologisch relevanter Vorgaben der Fachgutachten in die planerische Umsetzung wurde größtmöglicher Wert gelegt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung einzelner Maßnahmen nicht zu erwarten, eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss somit nicht erfolgen.

17. Eingriff in Natur und Landschaft

Auf Grundlage der qualitativen 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) erfolgt ist, beträgt die Differenz zwischen Bestand (79.798 Ökologische Einheiten /ÖE) und Planung (46.027 ÖE) = 33.771 ÖE (siehe Anlage).

Gemäß § 1a Abs.3, Satz 2 BauGB erfolgt der überwiegende Teil des Ausgleiches in Form externer Pflanzmaßnahmen. Die geforderte Kompensation erfolgt auf den Flurstücken 45 und 46 der Flur 14, Gemarkung Erkelenz (auf Grundlage des Ökokontos der Stadt Erkelenz). Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

Zur Eingrünung des Ortsrandes und unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen wird die Bepflanzung in Form einer einreihigen, freiwachsenden Hecke vorgesehen. Die Begrünung der verbleibenden öffentlichen Grünflächen erfolgt mit bodenständigen Bäumen und Stäuchern erster und zweiter Ordnung.

Die Bepflanzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und der öffentlichen Grünflächen erfolgt im Hinblick der spezifischen Nutzung mit dichtem Strauchwerk und Hochstämmen (Laub- und Obstgehölze) sowie durch die Anlage von Extensivflächen.

18. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

19. Kampfmittel

Die Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel durch die Bezirksregierung Köln, Außenstelle des Kampfmittelräumdienstes in Aachen, hat keine Verdachtsmomente ergeben. Nach Angabe der o. g. Behörde sind Bautätigkeiten gefahrlos durchzuführen.

20. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

21. Flächenbilanz

Wohnbauflächen	26.334 qm	67 %
Verkehrsflächen	7.970 qm	20 %
Öffentliche Grünflächen	2.057 qm	5 %
aktive Schallschutzmaßnahmen	3.077 qm	8 %
Gesamt	39.438 qm	100 %

22. Kosten

Die kalkulierten Kosten für die Mischkanalisation, den Straßenbau, die Straßenbeleuchtung, das Straßenbegleitgrün, die Pflanzungen auf Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB, die öffentlichen Grünflächen, die aktiven Lärmschutzanlagen, den gemäß § 1a Abs.3 BauGB extern nachgewiesenem Ausgleich sowie den für die Planung und Durchführung notwendigen Ingenieurleistungen umfassen:

Kanal		180.000 €
Erschließungsstraßen (incl. Beleuchtung und Straßenbegleitgrün)		455.025 €
Errichtung und Bepflanzung der Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwand und -wand)		23.500 €
Öffentliche Grünanlagen		22.600 €
Flächen zum Anpflanzen	gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	18.400 €
Externer Ausgleich	gem. § 1a Abs. 3, Satz 2 BauGB	78.800 €
Ingenieurleistungen		78.251 €
Gesamt		856.576 €

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

23. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

-Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Braunkohletagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

-Innerhalb des Plangebietes ist mit bodendruckempfindlichen Baugrundverhältnissen (humose Böden) zu rechnen.

-Aufgrund vorhandener tonreicher Zwischenschichten wurde im westlichen Planbereich an dem mit B3 benannten Bohrpunkt zudem oberflächennahes Schichtwasser vorgefunden.

In Nasszeiten kann in diesem Bereich daher ein verstärkter Wasserandrang nicht ausgeschlossen werden (s. S. 8ff Hydrogeologisches Gutachten, Erschließungsgebiet "Am Eselsweg" in Granterath, Dipl.-Geologe Michael Eckardt, Aachen vom 11.02.2004).

-Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen vom 15. April 1969 bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§36) und Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42) sowie der Verdoppelung der Grenzabstände (§43) wird hingewiesen.

-Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten 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 umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen.

24. Bestandteile und Anlagen

-Qualitative Ökologische Bewertung

Ökobilanzierung gem.: „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Mai 2001) zum Bebauungsplanentwurf 0.500.1/1 „ Am Eselsweg“, Erkelenz-Granterath, Stadt Erkelenz, Bauhof-, Garten.- und Friedhofsamt vom 20.07.2004

-Schalltechnische Untersuchung

Städtebaulicher Vorentwurf „Am Eselsweg“ in Granterath, GA 2001/237 Mo Herzogenrath vom 19.09.2001

-Hydrogeologisches Gutachten und ergänzende Stellungnahme

Hydrogeologisches Gutachten, Erschließungsgebiet "Am Eselsweg" in Granterath, Dipl.-Geologe Michael Eckardt, Aachen vom 11.02.2004, ergänzende Stellungnahme vom 15.04.2004

Planungsamt im September 2004