

Stadt Erkelenz

Az.: 61 26 0420.2

Bebauungsplan Nr. 0420.2 „Grabenstraße“ Ortsteil Matzerath

Begründung

Stand : **Stand : Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs 1 BauGB**

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes Erkelenz, in der Gemarkung Golkrath, im nordwestlichen Grenzbereich der Ortslage Matzerath zur freien Landschaft. Das Plangebiet umfaßt das Flurstück Nr. 6 der Flur 1 der Gemarkung Golkrath und wird begrenzt durch die Kreisstraße K 29 im Westen, der Flurstücksgrenze zum Flurstück 5 im Norden, dem Wirtschaftsweg (Verlängerung der Straße „Zum Hasensprung“ nach Norden) im Osten und der Grabenstraße, bzw den parallel laufenden Entwässerungsgraben (Golkrather Graben) im Süden.

Die Größe des Planbereiches beziffert sich auf ca 1,38 ha.

2 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet ist durch keinen Bebauungsplan erfasst.

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz, rechtskräftig seit dem 02. 09. 2001, ist die Fläche des Plangebietes teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft dargestellt.

3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planung werden die Bauflächen der Ortslage Matzerath für die nächsten Jahre erweitert. Der Entwurf erschließt Bauflächen für 15 Einfamilienhäuser.

Die Konzeption läßt die Bebauung einiger Grundstücke mit Doppelhäusern zu. Grundstücksgrößen und Erschließungssystem beinhalten entsprechende Spielräume.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich im Rahmen von ca 400 m² bis 700 m² (einschließlich der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken).

4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Grabenstraße. Die Gebäude werden in Form eines Wohnangers um einen inneren Freiraum platziert.

Die Konzeption geht von einer Anlage mit 15 Einfamilienhäusern in freistehender Bauweise aus. Die Errichtung von einzelnen Doppelhäusern ist ebenfalls möglich.

Die Freifläche im Zentrum des Plangebietes unterteilt sich in eine Grünfläche und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckfläche). Auf der Mehrzweckfläche sind die Parkplätze im öffentlichen Raum untergebracht. Diese Parkplätze können durch eine attraktive Gestaltung (Rankgerüste/ Pergolen) einerseits das Straßenbild beleben, andererseits auch Anreiz zu einer anderweitigen Nutzung für die Zeiten, in denen die Flächen nicht beparkt werden, geben (Spielen/Straßenfest usw.).

Die Stellung der Gebäude ist so angeordnet, dass die Freifläche von den meisten der Gebäude aus gut einsehbar ist, d.h. ein Beaufsichtigen spielender Kinder vereinfacht wird und Kommunikationspunkte geschaffen werden.

Nach Norden wird durch ein Pflanzgebot von 5 m Breite eine ausreichende Ortsrandeingrünung gegenüber der freien Feldflur erreicht. Die westliche Fläche zwischen der Bebauung und der Kreisstraße K 27 wird zur Unterbringung des Ausgleichspotentials und zur traditionellen Ortsrandgestaltung durch eine Streuobstwiese genutzt.

Diese Ortsrandarrondierung soll eine dorftypische traditionelle Gestaltung der Außen- und Randbereiche einer Ortslage mit entsprechenden Erlebnisräumen sicherstellen. Dies ist einer der Gründe, warum geringfügige Überschreitungen der Immissionsorientierungswerte der DIN 18005 für die Gartenbereiche der westlichen Gebäudereihe in Höhe von ca 2 dB(A) in Kauf genommen werden (siehe Punkt 8).

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandene Situation im Umfeld rechtfertigt eine Nutzung, die hauptsächlich auf die Wohnnutzung reduziert ist. Eine Unterbringung von Nutzungen, wie sie im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind ist dem städtebaulichen Konzept nicht zuträglich. Hier würden Wegebeziehungen Emissionen entstehen, welche die angestrebte Wohnruhe stören würden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits nach den Obergrenzen des § 17 BauNVO'90 (GRZ) und dem Maß der baulichen Nutzungen, wie es in der näheren Umgebung prägend und ablesbar vorliegt festgesetzt. Durch Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen wird die bauliche Masse und das Erscheinungsbild der Baukörper in ihrer Gesamtheit auf die Proportionen des Ortsrandes abgestimmt.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in einer allgemein üblichen Größe ausgelegt. Größen von ca 120 m² überbauter Fläche für das Wohnhaus (Außenmaße) sind durchaus möglich.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird die Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen auf max 15% beschränkt. Die Zulässigkeit weiterer Versiegelung von Grundstücksflächen über Nebenanlagen gem. § 14 Abs 1 BauNVO ergibt sich aus der allgemeinen Bauweise in dörflichen Gebieten. Hier ist es durchaus üblich im Gartenbereich kleinere Schuppen und Unterstellmöglichkeiten zu errichten. Garagen und Stellplätze werden

von dieser Regelung ausgeschlossen.

Sie sind nur neben den Häusern (Bauwich) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.5 Höchstzulässige Wohnungszahl in Wohngebäuden

Die zulässige Wohnungszahl wird auf höchstens zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt. Eine Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Grundkonzept einer angerförmigen, aufgelockerten Wohnsituation in Ortsrandlage und den entsprechend dimensionierten Verkehrsflächen widersprechen.

4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs 1 BauNVO sind in den über die textlichen Festsetzungen definierten Bereichen zulässig um die traditionelle Baustruktur am Ortsrand dörflicher Ortslagen zu ermöglichen. Kleinere Bauten zur Unterbringung von Gartengeräten, nicht gewerbliche Werkräume etc. entsprechen durchaus dem allgemeinen Erscheinungsbild. Eine zu große Verdichtung wird durch die Beschränkung der zulässigen Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen verhindert.

Nebenanlagen gem. §14 Abs 2 BauNVO sind allgemein zulässig, da sich ihre günstigste und wirtschaftlichste Lage oft erst nach Planerstellung aufgrund der tatsächlichen Grundstücksaufteilungen ergibt.

4.7 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen einerseits der Eingrünung des Plangebietes, und sind teilweise Bestandteil der Ortsrandeingrünung der gesamten Ortslage Matzerath. Andererseits dienen sie zum teilweisen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des eigentlichen Baugebietes.

Zusätzlich wird über die Pflanzungen ein für das Plangebiet wichtiger Windschutz erzielt.

Das Plangebiet liegt zur Hauptwindrichtung (Südwest) relativ ungeschützt, so dass stürmische Böen ungehindert das Plangebiet erreichen.

Aus diesem Grunde soll die Pflanzung nicht als geschlossene „grüne Wand“ ausgebildet werden, sondern einen Wechsel zwischen höheren und niedrigeren Gewächsen aufweisen. Durch diesen Wechsel in der Bepflanzungshöhe wird eine Brechung der Winde und damit eine bessere „Windbremse“ erreicht.

4.8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Grabenstraße erschlossen. Von hier aus werden die Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen) in das Plangebiet gelegt.

Der ruhende Verkehr wird im mittleren Bereich des „Angers“ untergebracht. Somit kann der Rest der Verkehrsflächen als „Spielstraße“ ausgewiesen werden ohne störenden, ruhenden Verkehr aufzunehmen. Die Fläche für den ruhenden Verkehr kann, wenn keine Fahrzeuge abgestellt sind, auch anderen Nutzungen (Spielen/Straßenfest etc.) dienen.

Das Verlegen der Parkplätze aus dem Straßenbereich erhöht die Qualität der „Spielstraße“.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in der Grabenstraße. Von Hier werden über Abzweige die Leitungen in die Verkehrsflächen des Plangebietes gelegt. Die Entsorgung erfolgt über ein Trennsystem, wobei das Regenwasser dem Graben, südlich des Plangebietes zugeführt wird und von dort in den Golkrather Bach eingeleitet wird.

5 Immissionsschutz

Ein von der Stadt Erkelenz in Auftrag gegebenes Gutachten zur Lärmprognose ergab Werte an der westlichen, ersten Häuserreihe, die die Richtwerte der DIN 18005 um ca. 2-3 dB(A) überschreiten.

Das sind Überschreitungen im Bereich der Gärten in einer marginalen Größenordnung, die als Differenz zum Richtwert kaum spürbar sind und sich unterhalb des Rahmens, der vom Verordnungsgeber mit der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung als Zumutbarkeitsrahmen festgelegt worden ist, bewegen.

Das heißt eine zumutbare Nutzung der Außenbereiche scheint gegeben.

Zur Einhaltung der Richtwerte müsste entweder eine Lärmschutzwand entlang der K 29 bis über die Einmündung der Grabenstraße in die K 29 nach Süden hinaus errichtet werden, was aufgrund der Dammlage der K29 eine enorme Höhe voraussetzen würde, oder aber ein Lärmschutzwall (bzw. Lärmschutzwand) von 3,0 m Höhe im Bereich der westlichen Flurstücksgrenzen des Wohngebietes angelegt werden.

Die Errichtung eines Walles an der westlichen Grenze des Wohngebietes würde eine starke Veränderung der Planung mit sich bringen.

Die Zuwegung zu der westlich des Wohngebietes liegenden Maßnahmenfläche müsste entweder verlegt werden, was eine Zuwegung über den Graben neben der Grabenstraße voraussetzen würde, oder aber durch den Wall geführt werden, was dessen Wirkung erheblich mindern würde.

Zusätzlich wären trotz des Lärmschutzwalles immer noch passive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Obergeschosse notwendig.

Gleichzeitig wären Blickbeziehungen vom Wohngebiet in die „freie Landschaft“, bzw Beziehungen zu der vorgelagerten Maßnahmenfläche, welche als Ortsrandeingrünung dient, durch die Verwaltung unterbunden, die Wohnnutzung von der Umgebung „abgetrennt“. Das ist aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht.

Unter Berücksichtigung o.a. Gründe, dass die Außenbereiche im zumutbaren Umfang nutzbar sind, dass die Innenpegel die gebotene Wohn- und Schlafruhe gewährleisten, und passive Lärmschutzmaßnahmen ohnehin notwendig sind, wird auf die Festsetzung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand zugunsten des städtebaulichen Gesamtbildes und der erlebten Raumbeziehungen verzichtet.

6 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem dem Graben südlich des Planbereiches (Golkrather Graben) und von dort dem Golkrather Bach zugeführt.

Aus der Auswertung der Bodenkarten (auf Grundlage der DGK M.: 1: 5000) ergibt sich, dass die vorherrschenden Bodenverhältnisse sehr lehmhaltig sind und die Voraussetzungen für eine Verrieselung des Niederschlagswassers nicht günstig sind. Es liegen demnach feinsandige Lehmböden, zum Teil über Kies und Sand vor.

Aus diesem Grunde wird die nächste der im § 51 a LWG angeführte Beseitigungsmethode für das anfallende Niederschlagswasser gewählt.

Eine entsprechende Genehmigung wird bei den zuständigen Behörden eingeholt.

7 Schutz von Natur und Landschaft

Die errechneten und erläuterten Eingriffe, werden innerhalb des Planbereiches über Pflanzgebote auf den Grundstücken und teilweise über die im Planbereich festgesetzte Maßnahmenfläche ausgeglichen. Dabei entsteht eine deutlich positive Bilanz, so dass nur ein Teil der Maßnahmenfläche für den Eingriff aus dem Plangebiet herangezogen wird.

Die restliche Fläche dient zum Ausgleich weiterer Planungen, die dieser Fläche zuzuordnen sein werden.

Im Zuge der Planung wurde der Planbereich bezüglich des Eingriffes in Natur und Landschaft und dessen Intensität untersucht.

Dabei wurde der Planbereich und seine nähere Umgebung mit in die Betrachtung einbezogen. Die Berechnung der Leistungsfähigkeit der Natur und Landschaft im Zustand vor der Planung bzw. nach Umsetzung der Planung hat eine positive Bilanz von 18 997 Öko - Einheiten ergeben.

Der Planbereich stellt sich heute als eine von jeder dauerhaften Bepflanzung freigehaltenen Ackerfläche dar. Eine Beziehung verschiedener Biotoptypen ist hier nicht vorhanden. Die Ackerfläche wird nach Osten, Süden und Westen durch Verkehrsflächen abgegrenzt. Hierbei handelt es sich im Westen um eine Kreisstraße (K29), im Süden eine Anliegersammelstraße und im Osten um einen Wirtschaftsweg. Wechselbeziehungen der Fauna von der freien Feldflur in die Wohnbereiche während der Erntezeit werden durch die Planung zwar verändert, aber durch die Anlage gezielter Pflanzungen durchaus verbessert.

Durch die Planung wird zur Ortsrandeingrünung neben mehrreihigen Heckenpflanzungen auch eine neu anzulegende Obstwiese festgesetzt. Dadurch werden neue Rückzugspotentiale für die Fauna einer fast gänzlich ausgeräumten Feldflur geschaffen. Heute vorhandene Ackerrandstreifen und Böschungen (Golkrather Graben) werden nicht gestört, sondern mit den Neupflanzungen verbunden.

Flächen oder Objekte, welche für den Naturschutz und die Landschaftspflege als besonders hochwertig anzusehen sind, liegen im Planbereich und in der näheren Umgebung nicht vor. Aus den bislang angeführten Gründen wird der Untersuchungsraum auf das eigentliche Plangebiet begrenzt.

Eine Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in die Natur und Landschaft ergab ein ökologisches Potential von 27 558 Öko - Einheiten.

Die Gegenüberstellung des Zustandes nach der Planung ergab ein Potential von 46 555 Öko - Einheiten, was einem Überschuss von 18 997 Öko - Einheiten entspricht.

Die genaue Berechnung¹, ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt. Der Zustand nach der Planung ist der Planurkunde des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Möglichkeiten zur weiteren Verminderung und Vermeidung von Eingriffen werden nicht gesehen.

Bei der Berechnung der ökologischen Bilanz wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- das Niederschlagswasser, welches von den Straßenflächen, sowie den überbaubaren Flächen aufgefangen wird, wird über ein Trennsystem in den Golkrather Graben eingeleitet.

¹ Nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft v. Ministerium f. Stadtentwicklung, Kultur und Sport NRW

Der Graben dient zur Ableitung von Oberflächenwässern und hat keine ständige Wasserführung. Aus diesem Grunde werden die versiegelten Flächen mit einer nachgeschalteten Versickerung gerechnet.

- ▶ Der Wert der Hecken, entlang des Golkrather Grabens und des Wirtschaftsweges (östliche Planbereichsgrenze) wird aufgrund der geringen Breite mit dem Faktor 0,9 korrigiert.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 BauONRW ist es, das Erscheinungsbild des Ortsrandes an den vorhandenen Dorfkern in Material und Form anzulehnen. Durch die einzelnen Festsetzungen soll einem überdimensionierten Dachausbau mit den störenden Wirkungen auf die Maßstäblichkeit der Bebauung und einer das Ortsbild störende Materialvielfalt entgegengewirkt werden, ohne die gestalterische Vielfalt der einzelnen Bauten zu stark einzuengen.

9 Hinweise

A) Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs 1 BauGB teilte das Bergamt Düren mit, dass eine geologische Störzone durch das Plangebiet verläuft.

Es wurde angeregt, die Rheinbraun AG zu hören.

Die RWE Rheinbraun AG - Hauptverwaltung - brachte keine Anregungen im Verfahren vor. Es wurde mit Schreiben vom 01.03.2001 mitgeteilt, dass die Belange der Gesellschaft nicht berührt werden.

Die Aussagen des Bergamtes Düren konnten auf Nachfrage dort nicht konkretisiert werden. Die Rheinbraun AG wurde daraufhin erneut kontaktiert und zu den Aussagen des Bergamtes befragt.

Dabei wurde die Existenz einer Störzone im Bereich Matzerath bestätigt, aber deutlich festgestellt, dass diese Störzone nicht bewegungsaktiv sei. Mit einer Veränderung dieses Zustandes und mit unterschiedlichen Bodensetzungen sei nicht zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der baulichen Anlagen ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der Tatsache, dass keine aktive Störzone vorliegt, wird keine Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

B) Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Erkelenz als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gem §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein - Westfalen, zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

C) Bei Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sind die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes zu beachten. Hier die Abstände festgelegt, welche die Pflanzen, entsprechend ihrer Größe, von der Grundstücksgrenze zum Nachbarn einzuhalten haben. §§ 41, 42 Nachbarschaftsgesetz.

Gleichartige Regelungen sind in den §§ 32 bis 36 Nachbarschaftsgesetz für die Errichtung von Einfriedungen auf und an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn festgesetzt.

Diese Regelungen greifen dort, wo der Bebauungsplan nicht eigene Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen trifft.

Für den Fall, dass ein Grundstück an eine landwirtschaftliche Fläche grenzt, sind die Regelungen der §§ 36 und 43 Nachbarschaftsgesetz zu beachten.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht erforderlich

11 Kosten

Die Kosten für Straßenbau, Beleuchtung, Trennkanalisation, Straßenbegleitgrün, und Bäume, sowie für die Maßnahmen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft betragen voraussichtlich:

370 300 DM

Planungsamt im September 2001

B) Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
Flächen-Nr. (s. Plan-Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungs- plans)	Code (lt. Biotypenwertli- ste)	Biototyp (lt. Biotypenwertli- ste)	Fläche (qm)	Grundwert (lt. Biotypenwertli- ste)	Gesamtkorre- kturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzelflächen- wert (Sp. 4 x Sp. 7)	
1	1.1	Verkehrs- fläche	1 152	0	1	0	0	
2	1.2	Überbauba- re Fläche	2806	0.5	1	0.5	1 403	
3	4.1	Zier- und Nutzgarten	4208	2	1	2	8 416	
4	8.1	Hecken mehreihig	859	6	1	6	5 154	
5	8.1	Hecken einreihig	392	6	0.9	5.4	2 117	
6		Grünfläche	269	3	1	3	807	
7		Streuobst- wiese	4094	7	1	7	28 658	
			Gesamtflächenwert B (lt. Sp. 8)				46 555	
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B Gesamtflächenwert A)			46 555 - 27 558				18 997	