

Stadt Erkelenz

Az.: 61 26 0300.1/1

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0300.1/1

^ Meister Gerhards BuschA

Ortsteil Gerderath

Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 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 Verkehrliche Erschließung
 - 6.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.7 Bolzplatz

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung

Grundwasser

Immissionsschutz

11.1 Aktiver Schallschutz

12. Schutz von Natur und Landschaft

13. Umweltbericht

14. Umweltverträglichkeit

15. Eingriff in Natur und Landschaft

16. Altlasten

17. Kampfmittel

18. Bodenordnende Maßnahmen

19. Flächenbilanz

20. Kosten

21. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

22. Bestandteile und Anlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes Erkelenz, am nördlichen Ortsrand der Gemarkung Gerderath. Der Bereich wird im Süden durch die Meister-Gerhard-Straße, im Westen durch eine Waldfläche und im Osten durch den Siedlungsrand der Ortslage Gerderath begrenzt. Im Norden schließen sich offene Ackerflächen an. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Die erschlossenen Flächen werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft am 02.09.2001) als Wohnbauflächen (W), der Norden des Planungsgebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung `Spielplatz,A dargestellt. Die dargestellten Flächen unterliegen den im Landschaftsplan III/6 `SchwalmplatteA mit Landschaftsschutz dargestellten Schutzbestimmungen. Das Gebiet wird zur Zeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Eine innerhalb des Plangebietes als Bolzplatz genutzte Grünfläche ergänzt den im Nordosten

anschließende großzügige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz.

3. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Durch die Planung wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaureservefläche (W) aktiviert. Die konkrete Umsetzung der verbindlichen Planung mit einer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) entspricht der verstärkten Nachfrage der Einwohner des Ortsteiles Gerderath nach adäquatem Bauland. Die textlichen Festsetzungen mit eingeschossigen Wohngebäuden und großzügigen Grundstückszuschnitten, einer entsprechend niedrigen Gebäudehöhe und Dachneigung zum Außenbereich hin, sowie Wohnraum in verdichteter Bauweise mit geringeren Grundstücksgrößen und einer max. zweigeschossigen Wohnbebauung im Zentrum des Planungsbereiches, berücksichtigen die spezifische Lage des Baugebietes zum Waldrand (Westen) und zur offenen Landschaft (Norden) hin. Ein umfangreicher Grünflächenanteil öffentlicher und privater Grünflächen entspricht den ökologischen Vorgaben bezüglich der Flächennutzung an diesem Standort. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit der Einzel- oder Doppelhausbebauung. Dabei stehen für freistehende Einzelgebäude 12, bzw. für Einzel- und/oder Doppelhäuser, unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung, zwischen 20 bis 29 Grundstückseinheiten zur Verfügung. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 250 qm und 650 qm. Durch den Bebauungsplan wird eine Wohnmöglichkeit für ca. 125 Einwohner geschaffen. Die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung und -größe ermöglicht zudem eine Bebauung gemäß der Förderrichtlinien des Landes NW . Zur Sicherung des bestehenden hohen Wohnwertes am Ortsrand Gerderaths trägt der Erhaltung der Bolzplatznutzung in Verbindung mit der Schaffung ein großzügiger öffentlicher und privater Grünflächenanteile innerhalb des Gebietes bei.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Der Anschluss des Plangebietes an die Ortslage Gerderath erfolgt über die vorhandene und ausgebaute `Meister-Gerhard-StraßeA. Eine ringförmige innere Erschließung gliedert das Plangebiet, zusätzliche Verkehrsflächen (Wendehammer) werden vermieden Die westliche Erschließungsachse weitet sich am nördlichen Ende

zu einem großzügigen öffentlichem Raum hin auf. Der verkehrsberuhigte Platz bietet 6 öffentliche Stellplätze an. Die Stellplatzfläche ist mit 2 hochwertigen Straßenbäumen bestückt und steht den Anwohnern außerdem als Raum für die Brauchtumpflege (Maibaumsetzen etc.) zur Verfügung. Der öffentliche Verkehrsraum geht nach Osten hin in eine öffentliche Grünfläche mit der Nutzung: Parkfläche über. Diese bietet weiteren Raum für soziale Kontakte und bindet das Plangebiet durch seine fußläufige Erschließung an die westlich (Wald) und östlich (Spielplatz) gelegenen bestehenden Freiflächen an. Die gem. ' 9 Abs. 1 Nr. 25a zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Maßnahmenflächen bilden den notwendigen Abstand zu den Wald- bzw. zu den angrenzenden Freiflächen und stellen gleichzeitig einen Biotopverbund zwischen den innerhalb und außerhalb des Plangebiets liegenden Freiflächen her.

4.2 Planungsvorgaben

Waldrand

Der Runderlass des Innenministers - V C 2/V A 1-001.11/3-100/83 - und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - IV A 5 25-05-00.00- vom 18.07.1975 empfiehlt einen Schutzabstand zwischen heranrückender Bebauung und Wald. Durch die geringfügige Unterschreitung des empfohlenen Schutzabstandes wird eine zufriedenstellende städtebauliche Lösung gem. ' 1 Abs. 5 BauGB erreicht. Die Notwendigkeit der Unterschreitung des Schutzabstandes an 3 Punkten durch überbaubaren Bauflächen ergibt sich aus der Optimierung der inanspruchgenommenen Bau- und Verkehrsflächen gem. ' 1a Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Größe, der Lage und der Topographie des Plangebietes.

Bolzplatz

Der Erhalt und die Weiterführung der Bolzplatznutzung ist Planungsauftrag. Das Freizeitangebot der Stadt Erkelenz im Nahbereich der Ortslage Gerderath wird damit erhalten und die Freiflächennutzung ergänzt. Der Standort ergibt sich aus der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Flächendarstellung, hier: Grünflächen (Spielplatz), die Art der Nutzung greift nicht in den als Landschaftsschutzgebiet des Landschaftsplanes III/6 'Schwalmplatte' dargestellten Bereich ein.

Bei der vorgesehenen Zweckbestimmung wird gemäß der Beurteilung des von Sport- und Freizeitanlagen ausgehenden Lärms ('SportanlagenlärmschutzVOA-18. BImSchV /1/) von Schallemissionen ausgegangen, deren Wirkung in Konflikt mit

dem Ruhebedürfnis der Anlieger stehen kann. Als sogenannte aktive Schallschutzmaßnahme ist daher zwischen Bolzplatz und Wohnbebauung ein durchlaufender Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von 3,50 m vorgesehen. Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung GA 2003/231 Mo (Bolzplatz) für den Bebauungsplan O300.1/1 `Meister Gerhards BuschA, Lärmkontor Aachen vom 16.09.2003) bestätigt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die Freiflächen- und Wohnnutzung des Erdgeschosses in dem mit WA 1 bezeichneten Gebiet. Eine Überschreitung der Richtwerte in Wohnräumen entsteht falls der Dachraum zu Wohnzwecken genutzt und dabei auf der dem Wall zugewandten Seite die Dachflächen durch Dacheinschnitte, Dachgauben und/oder -erker, Zwerchgauben und/oder -häuser konstruktiv geöffnet wird. Um die Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung zu den Immissionsrichtwerten einzuhalten wird die Firstrichtung festgesetzt und konstruktive Öffnungen auf der dem Wall zugewandten Seite ausgeschlossen. Durch die Traufhöhenbeschränkung auf max. 3,50 m, in Verbindung mit der Dachneigung (10°-25°) und der Festsetzung der Dachform (Walmdach oder Satteldach) wird die städtebauliche Umsetzung ergänzt.

5. Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird gemäß ' 4 BauNVO `Allgemeine WohngebieteA (WA) festgesetzt. Die vorhandene Situation der angrenzenden Ortsrandlage rechtfertigt diese Nutzungsfestsetzung die hauptsächlich Wohnnutzung vorsieht. Die nach ' 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese sind aufgrund der charakteristischen allgemeinen Wohnsituation der umliegenden Siedlungsflächen nicht vorgesehen, es würden Wegebeziehungen und Emissionen entstehen, welche die Wohnruhe stören würden.

6. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit sowie die Trauf- und Firsthöhenfestsetzung. Diese Festsetzungen bestimmen die Proportionen der Baumasse, das Erscheinungsbild der Baukörper in ihrer Gesamtheit und dem Ortsrand. Das formgebende Bild des Siedlungsraumes definiert sich aus der Verbindung von Dachform und -neigung. Hintergrund entsprechender

Festsetzungen ist es eine homogene Gestaltung der Baukörper zu erreichen.

Für den in direkter Nähe zum Lärmschutzwall gelegenen Bereich (WA1) besteht die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 3,50 m die der vorgesehenen Höhe des Lärmschutzwalles entspricht. Die Dachneigung wird zwischen 10° und 25° festgesetzt um die Höhe des Firstes im Verhältnis zur Walkkrone zu steuern. Die Art der Bebauung ist in dem mit WA 1 festgesetzten Gebiet die von freistehenden und eingeschossigen Einzelgebäuden.

Für das in direkter Nähe von Waldflächen gelegene mit WA 2 bezeichnete Gebiet ist eine offene Bebauung mit freistehenden Einzelgebäuden zulässig, die Dachneigung beträgt zwischen 30° und 40°, die max. Traufhöhe von 4,50 m dient der Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken.

Die mit WA 3 bezeichneten Bereiche ermöglichen eine verdichtete Grundstücksnutzung in maximal zweigeschossigen Bauweise mit Einzel- und/oder Doppelhäusern. Die max. Traufhöhe von 5,50 m und eine Dachneigung zwischen 30° - 40° geben eine intensive Raumnutzung des Gebäudes vor.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) der Wohngebäude darf die gemittelte Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche im Hinblick auf den anstehenden Grundwasserstand um bis zu 0,80 m überschreiten.

6.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der Lage des Gebietes zum Außenbereich hin wird eine lockere und offene Bauweise durch die Festsetzung von Einzel- und/oder Doppelhäusern und die überbaubaren Grundstücksflächen in der erforderlichen Größenordnung festgesetzt. Die GRZ nimmt die Gebäudedichte des umliegenden Siedlungsbestandes für den Innenbereich auf.

Die am Siedlungsrand gelegenen Bauflächen (WA 1, WA2) öffnen die Siedlung zum Außenraum hin, dort wird eine niedrige GRZ von 0,3, für die Grundstücke innerhalb des Gebietes wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Zulässigkeit der Versiegelung offener Flächen durch Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO wird auf das notwendige Maß beschränkt. Die hintere Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile (Wintergarten, Loggia, Zwerchhaus etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Um den untergeordneten Charakter der möglichen Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Baukörper zu unterstreichen wird diese auf eine Fläche von weniger als 50 % der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers beschränkt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig, da sich eine günstige und wirtschaftliche Lage erst nach Planaufstellung und Grundstückszuschnitt ergibt.

6.2 Garagen, Carports und Stellplätze

In den bezeichneten Bereichen sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Durch die Beschränkung der möglichen Garagen- und Carportstandorte und der Festsetzung eines Stauraumes von 5.00 m zwischen Verkehrsfläche und Garage werden, vor allem bei Eckgrundstücken, verkehrliche Sicherheitsprobleme vermieden. Überdies wird eine mangelhafte gestalterische Prägung des Gebietes durch Garagen oder Carports an besonders markanten Stellen verhindert.

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

Das Plangebiet ist durch intensiv begrünte öffentliche Flächen unterschiedlicher Nutzung eingebunden. Die im Norden gelegenen Bolzplatzflächen sowie die Parkanlage dienen der Naherholung. Sie ergänzen in Verbindung mit dem angrenzenden großen Kinderspielplatz das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche.

6.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird an die Meister-Gerhard-Straße angeschlossen, die innere ringförmige Erschließung erfolgt als Anliegerstraße in Form einer gemischten Verkehrsnutzung. Durch die ringförmige Erschließungslösung werden zusätzliche Verkehrsflächen (Wendehammer) mit Rangierverkehr und weiteren Nachteilen

vermieden. In der Straßenausbauplanung sind Stellplätze und Baumstandorte vorgesehen. Die Dimensionierung der Erschließungsflächen ist so komfortabel gewählt, dass eine darüber hinausgehende Nutzung durch die Anwohner (Spielstraße - Fahrstraße - ruhender Verkehr) konfliktfrei gewährleistet ist. Zwei Fußwege ermöglichen die Durchquerung vom westlich gelegen Wald durch öffentliche Grünflächen hindurch über einen gestalteten Platzbereich hin zum außerhalb des Planbereich im Osten gelegenen Spielplatz.

6.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die am westlichen Siedlungsrand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Maßnahmenflächen verbinden durch die mit 8.00 m angelegte Breite den Schutzabstand zum Waldrand hin als räumlicher Übergang privater Grünflächen und Wohnbebauung mit den notwendigen Flächen für den Ausgleich. Art und Maß der Pflanzflächen erfolgen unter Beachtung der ökologischen und fachlichen Vorgaben bzgl. des Biotopverbundes: Wald.

Darüber hinaus dienen alle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ohne Zweckbestimmung der Eingrünung des Plangebietes zum Außenbereich hin. Sie werden standortgerecht und im Hinblick auf den Immissions-, Wind- und Naturschutz und der Nutzung der Flächen angelegt.

6.7 Bolzplatz

Der Bolzplatzes stellt für Jugendliche ab 14 Jahren eine spezielle Bewegungsfläche dar, die in der Vergangenheit an dieser Stelle gut angenommen wurde. Aus diesem Grund wird diese Art der Freiflächennutzung auch weiterhin innerhalb des Plangebietes angeboten. Sie rundet das Freizeit- und Sportangebot für Kinder und Jugendliche im Hinblick auf den in direkter Nähe gelegenen, großzügigen Spielplatz ab. Wegen der Nutzungsart, sowie der Verträglichkeit im Hinblick auf das Wohnen, wird er an den nördlichen Rand des Gebietes gelegt, dabei ist er fußläufig angebunden und gefahrlos erreichbar. Die Sportfläche ist hochwertig eingegrünt und wird, entsprechend dem vorhandenen Gutachten, durch einen Lärmschutzwall von der angrenzenden Wohnbebauung getrennt.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Baukörper verbinden den Außenbereich mit der auslaufenden Ortsrandlage Gerderaths, in diesem Fall mit den im gesamten Stadtgebiet nur partiell

vorhandenen Waldflächen. Die gemäß ' 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit ' 86 BauO NW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen zielen auf die visuelle Harmonisierung der Baukörper unter- und miteinander. Festsetzungen die auf die äußere Gestaltung der Gebäude mit seinem privaten Umfeld zielen, verbinden die städtebauliche Anforderungen an den Standort mit dem individuellen Gestaltungsfreiraum des Eigentümers, Hintergrund ist dabei die breiten Palette der auf dem Baustoffmarkt angebotenen Materialien und deren Verarbeitungsmöglichkeiten. Ziel ist es damit möglichen gestalterischen Fehlentwicklung für diesen dörflichen Siedlungsbereich entgegenzutreten.

Als augenscheinlich in Erscheinung tritt der Ausbau des Daches. Er bietet dem Bauherrn den größtmöglichen Spielraum von Nutzung und Gestaltung. Eine homogene Struktur der Straßenabschnitte soll durch eine Beschränkung der möglichen Dacheindeckungsmaterialien und deren Farbauswahl erreicht werden. Die Verwendung von Dachaufbauten und untergeordneten Bauteilen am Baukörper ist beschränkt, Dachgauben in der 2. Ebene und straßenseitige Dacheinschnitte sind unzulässig.

Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen welche die Gestaltung und die Bauausführung betreffen :

- S Satteldachformen, Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile unter Berücksichtigung des regionaltypischem Dachcharakters und der Gliederung des Gebäudes,
- S Sonderdachform: Walmdach unter Berücksichtigung der geringen Dachneigung/Dachkonstruktion in den mit WA1 festgesetzten Bereichen,
- S zur Harmonisierung des Straßenraumes und dessen Erscheinungsbild: die Beschränkung von Baustoffen für die Außenwand und deren Farbpalette (es sind nur abgetönte/gedeckte Farbtöne in einem Gelb- oder Rotton, bzw. weiße bis weißgraue Farbtöne zulässig), die Farben und die Ausführung der Dacheindeckung (nicht glänzende, anthrazit-, rot- bis dunkelbraunfarbene Dachbausteine), für hervortretende Fassadenteile oder Dachaufbauten die Verwendung weniger Baumaterialien in Abstimmung mit den Materialien des Hauptgebäudes,
- S eine Beschränkung des Dachüberstandes, um ein gleichmäßiges Bild der Gebäude- und Dachübergänge zu erreichen,
- S die Reglementierung der Breite von Dachaufbauten und/oder Zwerchgiebeln um auf die Dach- und Fassadengestaltung im Straßenraum harmonisierend einzuwirken,

S die Eingrünung von Abfallbehältern außerhalb von Gebäuden. Hier sollen, insbesondere im Hinblick auf die intensive Raumnutzung, innerhalb und außerhalb von Gebäuden, in den mit WA 3 festgesetzten Bereichen die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Standorte weniger gestalterischen Anforderungen genügen,
S die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten und die Reglementierung von Maß und Ausführung von Einfriedungen, um ein ansprechendes Erscheinungsbild der Quartiere und ein offenes Straßenbild zu erreichen.

8. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in der Meister-Gerhard-Straße. Von hier werden über Abzweige die Leitungen in die Verkehrsflächen des Plangebietes gelegt. Laut dem Hydrogeologischen Gutachten (s. Pkt. 9) ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 51 a LWG, auf Grund des hochanstehenden Grundwassers innerhalb der untersuchten Flächen ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund ist im Plangebiet die Entsorgung durch eine Mischwasserkanalisation mit entsprechender Rückhaltung vorgesehen.

9. Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Verrieselung von Niederschlagswasser innerhalb der Plangrenzen kann gemäß § 51 a LWG aufgrund des hochanstehenden Grundwassers (s. u. Pkt. 8 des Hydrogeologischen Gutachtens, Dipl.-Geologe Michael Eckard, Aachen, `Erschließungsgebiet Meister Gerhards BuschA, Aachen vom 05.03.2003) und des Bodenaufbaues langfristig nicht sichergestellt werden. Anfallendes Regenwasser wird über das qualifizierte Kanalsystem abgeführt.

10. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Nahbereich des Feuchtgebietes der Schwalm-Nette-Niederung. Es bestehen daher entsprechend hohe Grundwasserstände in Verbindung mit einer durchlässigen Bodengüte. Durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus ist zudem mit differierenden Grundwasserständen zu rechnen. Die vorliegende hydrogeologische Untersuchung bestätigt diese Vermutung und die geologischen Vorgaben. Die Planung nimmt den bestehenden Sachverhalt auf. Eine

möglichst konfliktfreie Bebauung in Bezug auf Kellerraum und Gründung wird durch die Anhebung des Erdgeschossfußbodens auf max. 0,80 m über Bezugspunkt (BP) angestrebt, dabei sind entsprechende Maßnahmen gegen das anstehende Grundwasser für unterhalb der Bodenoberfläche liegenden Gebäudeteile durch den Bauherrn zu treffen. Dazu werden im Hydrogeologische Gutachten, Dipl.-Geologe Michael Eckard, Aachen, `Erschließungsgebiet Meister Gerhards BuschA, Aachen vom 05.03.2003, unter Punkt 5ff u. a. Angaben zur Gründung und Bauausführung aufgeführt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die textlichen Festsetzungen enthalten einen entsprechenden Hinweis.

11. Immissionsschutz

Da aufgrund der Nutzungsart der öffentlichen Grünfläche, hier: Bolzplatz gem. `SportanlagenlärmschutzVOA-18. BImSchV /1/, mit Schallemissionen zu rechnen ist sind Maßnahmen für den aktiven Schallschutz entsprechend der schalltechnischen Untersuchung (GA 2003/231 Mo (Bolzplatz) für den Bebauungsplan 0300.1/1 `Meister Gerhards BuschA, Lärmkontor Aachen vom 16.09.2003) zu treffen. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Als aktive Schallschutzmaßnahme trennt ein durchlaufender Lärmschutzwall den Bolzplatz von der angrenzenden Wohnbebauung (WA1).

11.1 Aktiver Schallschutz

Auf der mit A3 bezeichneten Fläche wird ein Lärmschutzwall mit einer Wallkronenhöhe von 3,50 m errichtet, dessen Bezugspunkt sich auf das gemittelte Flächenniveau des fertiggestellten Bolzplatzes bezieht (Nullpunkt). Der Nullpunkt zur Ermittlung des Wallfußes und des gemittelten Flächenniveaus des Bolzplatzes ist der höchste Punkt der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante der Verkehrsfläche) angrenzend an das mit WA 1 bezeichnete Gebiet.

12. Schutz von Natur und Landschaft

Umweltschützende Belange fließen unter Beachtung des ' 1a BauGB in die städtebauliche Planungskonzeption ein. Die Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich der in Anspruch genommenen Flächen erfolgt innerhalb des Gebietes.

13. Umweltbericht

Gemäß ' 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist für dieses Vorhaben kein Umweltbericht erforderlich.

14. Umweltverträglichkeit

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet keine Vorhaben gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, Anlage 1) vor, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen. Die deutliche Unterschreitung der Schwellen- und Prüfwerte (Anlage 1 zum ' 3 UVPG) liegen unter den Kriterien die eine Vorprüfung auslösen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Umsetzung einzelner Maßnahmen nicht zu erwarten, eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt somit nicht.

15. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Bilanzierung (Ökobilanzierung gem.: Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport NRW, 2001) des Eingriffes ergab ein positives Bewertungsergebnis. Gemäß Berechnung entsteht ein Überschussanteil von 400 Ökologischen Einheiten (ÖE). Die Bilanzierung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen. Aus der direkten Nähe des Gebietes an einen im Flächennutzungsplan als Wald dargestellten Bereich sowie der Integration des bestehenden Bolzplatzes in die Planung entstehen landesrechtliche und planerische Vorgaben unter deren Berücksichtigung sich die Darstellung und Festsetzung der Freiflächen ergeben. Zum Wald hin ist ein durchgängiger Grünbereich in Form einer großzügigen öffentlichen Grünflächen u. a. mit der Zweckbestimmung: Parkanlagen, bzw. Flächen gem. ' 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Art und das Maß der Bepflanzung mit Bäumen zweiter Ordnung und einer entsprechend standortgerechten Strauchbepflanzungen erfolgt unter Berücksichtigung des Lichtraumes und des vorhandenen Baumbestandes des Waldrandes. Die Bepflanzung der verbleibenden öffentlichen Grünflächen erfolgt mit standortgerechten Bäumen erster Ordnung und extensiver Grünflächen. Der vorhandene Baumbestand (1 Eiche, A1, Meister-Gerhard-Straße) bleibt erhalten und wird in die Grünraumplanung integriert. Die Planungskonzeption ermöglichte den Erhalt der als Einfassung für den bestehenden Bolzplatz dienende einreihigen Hainbuchenhecke nicht. Der Verlust wird u. a. durch die Neupflanzung eines 1,50 m breiten durchlaufenden, einreihigen Hainbuchenheckenstreifens der als nördlicher Abschluss zum Außenbereich hin dient ausgeglichen. Die Bepflanzung der Maßnahmenflächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. ' 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB(Lärmschutzwall), sowie des Bolzplatzes und der Parkanlage erfolgt entsprechend der jeweiligen Nutzung mit

standortgerechten dichtem Strauchwerk bzw. Hochstämmen (Laub- und/oder Obstgehölze) und Extensivflächen.

16. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind weder Altlastenbefunde noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

17. 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.

18. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

19. Flächenbilanz

Nettobauland	14.838 qm	68 %
Verkehrsflächen	2.388 qm	11 %
öffentliche Grünflächen	3.069 qm	14 %
aktive Schallschutzmaßnahmen	1.605 qm	7 %
Gesamt	21.900 qm	100 %

20. Kosten

Die Kosten für den Straßenbau, die Beleuchtung, die Mischkanalisation (unter Berücksichtigung eines gesonderten Sammelschachtes), dem Straßenbegleitgrün, den Maßnahmenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, dem Bolzplatz, dem Lärmschutzwall sowie den notwendigen Gutachten umfassen schätzungsweise:

Kanal (incl. Ingenieurleistungen)	168.480	Euro
Erschließung (incl. Ingenieurleistungen)	203.192	Euro
Öffentliche Grünflächen (Bolzplatz/Parkanlage, incl. Ingenieurleistungen)	76.372	Euro
aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall)	31.500	Euro

Ausgleichsflächen (intern/extern)	14.150	Euro
Gutachten	4.000	Euro
	<u>Gesamt</u>	<u>497.694 Euro</u>

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.

21. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

-Das Plangebiet liegt innerhalb einer geplanten Zone III B des Wasserschutzgebietes Wegberg-Arsbeck.

-Bei Gründungsmaßnahmen sind entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hochstehendem Grundwasser zu berücksichtigen.

-Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher 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.

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

Bestandteile und Anlagen

-Qualitative ökologische Bewertung für den BBP 0300.1/1 `Meister Gerhards BuschA in Erkelenz-Gerderath, Ökobilanzierung gem.: Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport NRW, 2001, Stadt Erkelenz, Planungsamt vom 18.09.2003

-Schalltechnische Untersuchung GA 2003/231 Mo (Bolzplatz) für den Bebauungsplan 0300.1/1 `Meister Gerhards BuschA, Lärmkontor Aachen vom 16.09.2003

-Hydrogeologisches Gutachten, Dipl.-Geologe Michael Eckard, Aachen, `Erschließungsgebiet Meister Gerhards BuschA, Aachen vom 05.03.2003

Planungsamt im Juni 2004