



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. 0410.1 "Am Loher Acker" Erkelenz-Houwerath,

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Teil 2 :
Umweltbericht

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom
23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom
01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)
in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung

**Bebauungsplan Nr. 0410.1
"Am Loher Acker",
Erkelenz-Houverath**

Begründung

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2	Landschaftsplanung	4
2.3	Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen	4
2.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen	5
2.5	Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen	5
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
4.1	Städtebauliche Konzeption	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	6
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
4.5	Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen	7
4.6	Verkehrsflächen	7
4.7	Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
4.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	7
4.9	Immissionsschutz	7
4.10	Baugestalterische Festsetzungen	8
5.	Verkehrerschließung	9
5.1	Äußere Erschließung	9
5.2	Erschließung innerhalb des Plangebietes	9
5.3	Fuß-/Radwege	10
5.4	Ruhender Verkehr	10
5.5	ÖPNV	10
6.	Ver- und Entsorgung	10
6.1	Strom, Gas, Wasser	10
6.2	Telekommunikation	10
6.3	Abfallentsorgung	10
6.4	Abwasser und Niederschlagswasserbeseitigung	10
7.	Umweltbelange	10
7.1	Immissionsschutz	10
7.2	Schutz von Natur und Landschaft	10
7.3	Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet	12
7.4	Bodenschutz	12
7.5	Bodenbelastungen/Altlasten	12
7.6	Kampfmittelfunde	12
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
9.	Kennzeichnung von Flächen	13
10.	Nachrichtliche Übernahmen	13
11.	Hinweise	13
	Grundwasser	13
	Niederschlagswasserbeseitigung	13
	Kampfmittelbeseitigungsdienst	13
	Nachbarrecht	13

12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung der Bauleitplanung	14
12.1	Bodenordnung	14
12.2	Entschädigung	14
12.3	Erschließung	14
12.4	Ver- und Entsorgung	14
12.5	Ausgleichsmaßnahmen	14
13.	Städtebauliche Daten	14
14.	Kosten	14
15.	Anlagen	15

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 0410.1 „Am Loher Acker“, Erkelenz-Houwerath, umfasst einen Bereich von ca. 1,5 ha am Ostrand der Ortslage Houwerath. Er liegt an der östlichen Seite der Straße "Am Loher Acker" und schließt die Verkehrsfläche der Straße mit in den Planbereich ein. Damit erstreckt sich der Planbereich des Bebauungsplanes auf die Flurstücke 256, Teilflächen des Flurstücks 257 und 295 der Flur 16, der Gemarkung Golkrath.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist die gesamte Ortslage Houwerath und die umgebende Feldflur als "Allgemeiner Freiraum" und "Agrarbereich" dargestellt. Die Klassifizierung des Bereiches Houwerath als "Freiraum" hat zunächst zur Folge, dass hier der Freiraum einen schützenden Vorrang vor anderen Nutzungen genießt, eine Inanspruchnahme des Freiraums aber bei vorliegender Erforderlichkeit durchaus möglich ist.

Diese Erforderlichkeit ist durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche (Nr. 0410.1) für die Ortslage Houwerath bereits dokumentiert und mit der Landesplanung abgestimmt.

2.2 Landschaftsplanung

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 0410.1 „Am Loher Acker“, Erkelenz-Houwerath, liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. II „Houwerath“, Gemeinde Golkrath, (Rechtskraft am 25.09.1969) bestehen für das Plangebiet bereits Planrechte. Der Ursprungsplan trifft für die Flurstücke 256 und 257 tlw. aus Flur 16, Gemarkung Golkrath die Festsetzung: „Flächen für die Landwirtschaft“.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft 02. 09. 2001) stellt den nördlichen Planbereich als "Wohnbaufläche (W)" sowie eine südlichen Teilfläche als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Die Planung orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und entwickelt sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB daraus.

Weitere rechtliche Vorgaben existieren für den Bebauungsplan nicht.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen liegen im Planbereich nicht vor.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Heute werden die Flächen im Planbereich als Ackerflächen genutzt. Ein geringer Anteil von ca. 1 669 m² (11%) ist als Straßenverkehrsfläche ausgebaut. Gebäude sind nicht vorhanden.

Im Planbereich liegen neben den normalen Ver- und Entsorgungsleitungen, die innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Flurstück Nr. 295) liegen, private Strom- und Telefonleitungen sowie ein privater Kanal auf den Flurstücken 256 und 257.

Im Planbereich existieren nur geringe Höhenunterschiede, die Topographie stellt sich nahezu eben dar.

In Nachbarschaft zum Planbereich liegt "Gut Houverath", eine Hofstelle, die derzeit noch als landwirtschaftlicher Betrieb läuft. Im Zuge der laufenden Aussiedlung des Betriebes und der Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit sind an dieser Stelle, keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die Planung zu erkennen. Der derzeitige Betrieb ist ein reiner Ackerbetrieb. Immissionsschutzrechtliche Problemstellungen bezüglich Gerüche und bei der Tierhaltung benötigter Aggregate (Lärm) sind bis heute nicht festgestellt oder angezeigt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0410.1 „Am Loher Acker“, Erkelenz-Houverath, ist die Bereitstellung von Bauland für die Ortslage Houverath und damit die gezielte Entwicklung des Ortes im Sinne der seit 2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplanung der Stadt Erkelenz beabsichtigt. Die Flächen für Wohnungsbau sind in Houverath knapp.

Um eine Wohnraumversorgung im Sinne einer gezielten Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0410.1 „Am Loher Acker“, Erkelenz-Houverath, erforderlich. Die Grundstücks- & Entwicklungsgesellschaft mbh und Co. KG (GEE) der Stadt Erkelenz hat die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 0410.1 „Am Loher Acker“, Erkelenz-Houverath, zu einem großen Anteil erworben und führt sie unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einer baulichen Umsetzung zu. Ein Teil der Flächen im Planbereich verbleiben im Besitz des heutigen Eigentümers. Die Flächen, welche im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz mit der Nummer 0410.1 gekennzeichnet und als Wohnbaufläche darstellt sind, werden so überplant, dass die Ortslage Houverath zum Osten hin sinnvoll abgerundet wird.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 0410.1 „Am Loher Acker“, Erkelenz-Houverath, sieht eine Wohnbebauung im Sinne dörflichen Wohnens in Ortsrandlage in einem gemäß § 4 BauNVO festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" vor.

Die Bebauung ist mit Einzelhäusern (E) mit einer maximalen Gebäudehöhe und Traufhöhe (FH/ Firsthöhe von 9,5 m/ TH/ Trauhöhe von max 4,5 m) vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Straße "Am Loher Acker", die bis zu einer Breite von 9,5 m (einschließlich erforderlicher Nebenanlagen) ausgebaut werden kann. Das Plangebiet liegt an der Peripherie der Ortslage Houverath, wo sich bisher eine überwiegende Wohnbebauung entwickelt und etabliert hat. Vor diesem Hintergrund

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Planbereichs ist nach Umsetzung der Planung, mit nur geringem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Durchgangsverkehre sind ausgeschlossen. Lediglich geringer landwirtschaftlicher Verkehr kann die Wohnqualität im marginalen Ausmaß mit beeinflussen.

Das Erscheinungsbild des Planbereiches bezüglich der baulichen Dimensionen, wird in die Umgebung mit ihren baulichen Vorgaben eingepasst, so dass es sich um eine den Ort im Erscheinungsbild abrundende Baustruktur in einer ruhigen Wohnlage handelt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Bedarf und dem Bestand in unmittelbarer Umgebung und gewährleistet eine verträgliche Abrundung der Ortslage.

Das Zulassen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ist nicht vorgesehen. Die dort aufgeführten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie würden, aufgrund des entstehenden Ziel- und Quellverkehrs (z.B. bei Tankstellen oder sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben usw.) und sonstigen Immissionen sowie aufgrund des Flächenbedarfes, nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen. Diese Nutzungen sind in anderen Bereichen der Ortslage Houverath zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unterhalb der im § 17 BauNVO vorgesehenen Grenzen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die Ausnutzungsmöglichkeiten durch die vorgenannten Werte sind im Sinne einer aufgelockerten, gegen die freie Landschaft auslaufenden Ortsrandbebauung ausreichend bemessen.

Auf eine maximal zulässige Geschosszahl wird verzichtet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird über die zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen bestimmt.

Diese sind so gestaltet, dass sie mit der umgebenden Bebauung korrespondieren.

Um neben der baulichen Dichte auch die Anzahl der Wohnungen in einem für die Infrastruktur verträglichen Maß zu entwickeln und das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur der Wohnform (Einfamilienhäuser) zu sichern, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen innerhalb der Wohngebäude auf max. zwei Wohnungen begrenzt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für den gesamten Planbereich wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, was dem Bebauungsbestand entlang der Straße "Am Loher Acker" entspricht. Aufgrund der Zielsetzung, ein Baugebiet für ein dörfliches Wohnen in Ortsrandlage zu planen, ist die offene Bauweise angemessen, um ein größtmögliches Maß an Entfaltungsmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück und maximalen sozialen Abstand, bei vertretbarem Flächenverbrauch zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstückflächen sind so gestaltet, dass die Stellung der Gebäude im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Raumbildung gesteuert ist, aber dennoch ein individuelles Bauen gewährleistet wird. Hier sind Bautiefen von 14 m festgesetzt. Ein zu weites Zurücktreten der Baukörper in die Gartenzone wird durch die Baugrenzen, zu Gunsten des Straßenbildes, verhindert. Für Anbauten und untergeordnete Bauteile ist ein Überschreiten der hinteren Baugrenze ausnahmsweise ges-

tattet, wenn diese Überschreitung nicht mehr als 1,5 m in der Tiefe, über eine Breite von maximal 50% der Gebäudebreite entspricht.

4.5 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Durch diese Regelung werden Garagen, Stellplätze und Carports an Stellen, die verkehrstechnisch oder städtebaulich ungünstig sind verhindert. Zusätzlich werden die zu versiegelnden Flächen für die Zufahrten minimiert.

Nebenanlagen sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig gem. § 14 BauNVO. Weitergehende Regelungen sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Nebenanlagen gehören zum Bild des dörflichen Bauens. Ein zu starkes Versiegeln der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen wird durch § 19 BauNVO (Mitanrechnung der Grundflächen auf die GRZ) verhindert.

4.6 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße "Am Loher Acker" wird als normale Verkehrsfläche festgesetzt. Sie wird im Trennprofil ausgebaut. Durch die Breite von 9,5 m ist ein Ausbau der vorhandenen Straßenfläche der Straße "Am Loher Acker" mit beidseitigen Nebenanlagen (Rinnen und Bürgersteige) und die Unterbringung von öffentlichen Parkflächen möglich. Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

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

Entlang der östlichen Grenze des Planbereiches ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hier werden die Pflanzungen gem. der Pflanzlisten einen Teil des Ausgleiches übernehmen. Die Fläche ist mit 8 m Breite und einer Länge von 234 m von relevanter Größe. Hier werden 38 % der ökologischen Wertigkeit der Fläche nach Umsetzung der Planung erbracht.

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegen private Stromleitungen. Bei den Pflanzmaßnahmen ist darauf Rücksicht zu nehmen.

4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

An der nördlichen und südlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden Flächen mit dem Gebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Sie haben eine Breite von 3 m und sind einreihig nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen in Verbindung mit der dort abgedruckten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Pflanzungen grünen die Abschlusskanten der Bauzeile ein und tragen mit zum Ausgleich des vorhandenen Eingriffspotentials bei.

Innerhalb der Fläche des nördlichen Pflanzgebots liegen private Telekommunikationsleitungen sowie ein privater Kanal. Bei den Pflanzungen sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu beachten.

4.9 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Problemstellungen sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

In Nachbarschaft zum Planbereich liegt "Gut Houverath", eine Hofstelle, die derzeit noch als landwirtschaftlicher Betrieb läuft. Der landwirtschaftliche Betrieb ist ein reiner Ackerbetrieb. Immissionsschutzrechtliche Schwierigkeiten wurden in der Vergangenheit nicht bekannt.

Er wird zurzeit, bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung an dieser Stelle, veräußert.

Der landwirtschaftliche Betrieb ist bereits teilweise ausgesiedelt und befindet sich in ausreichender Entfernung zur Ortslage weiter östlich. Daher wird an dieser Stelle (Gut Houverath) nicht mit immissionsschutzrechtlichen Problemstellungen für die Planung zu rechnen sein.

4.10 Baugestalterische Festsetzungen

Die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Baukörper und Bauteile bilden und bestimmen das Straßenbild. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen im Grundsatz dazu, die für das Ortsbild typischen und traditionellen Gestaltungsmerkmale zeitgemäß auf das Wohngebiet zu übertragen. Städtebauliches Ziel ist es, ein an den Bestand angelehntes Erscheinungsbild zu entwickeln und zu erhalten. Durch die Gestaltung qualitativvoller Straßenräume, eine Beschränkung auf ausgesuchte Baumaterialien, der Gestaltung der Gebäudefassaden, geringer Gebäudehöhen und einer gleichförmigen Dachlandschaft, wird ein für diese Region typisches Ortsbild erhalten und weiterentwickelt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen stellen dabei einen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0410.1 „Am Loher Acker“, Erkelenz-Houverath, abgestimmten Rahmen dar.

Auch vermeintlich untergeordnete Details an Fassaden können markant auf das Straßenbild einwirken. Ziel der Festsetzungen ist es daher, gestalterischen Fehlentwicklungen die durch die Verwendung ortsuntypischer Fassadenmaterialien, Texturen und Farben entstehen können, entgegen zu treten. Grundsätzlich gilt, dass ein zurückhaltend gestalteter Baukörper mit Bezug zum Umfeld den baugestalterischen Zielen eher dient als ein betont auffallend gestalteter Baukörper.

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen setzen daher teils dezidiert die Materialarten und -farben von Dach und äußerer Hülle des Gebäudes, die Bauausführung von Anbauten und Nebenanlagen und die Gestaltung der privaten Freiflächen etc. fest. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen eine zeitgemäße bauliche Ausgestaltung der Fassaden- und Dachflächen. Sie schaffen eine Verbindung zwischen den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an den Wohnstandort mit den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten des Eigentümers.

Die o. a. Ziele werden umgesetzt, indem

- nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35-45° zulässig sind, straßenseitig orientierte Dacheinschnitte nicht zugelassen werden, der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene und die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene erfolgt. So wird ein harmonisches Gesamtbild der Dachlandschaft der Bebauung vermittelt.

- die Breite einzelner Dachgauben maximal 3.00 m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten durch Dachgauben insgesamt maximal 50% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten darf. Ein entsprechend hoher Anteil an geschlossenen Dachflächen wird so erreicht und der Ausbau der Dachgeschosse gleichzeitig ermöglicht.

- die Breite einzelner, sich aus der Fassade entwickelnder Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) maximal 5.00 m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten und der untergeordneten Bauteile maximal 50% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten darf. Hierdurch wird ein entsprechend hoher Anteil an geschlossenen Dachflächen erhalten und die Fassade gegliedert.
- der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube mindestens 1,50 m zur Höhe des Firstpunktes sein muss bzw. dieser Abstand zwischen den Dachgauben und/oder Dachaufbauten sowie als Abstand zu den Giebelseiten einzuhalten ist. So wird ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachaufbauten bewirkt.
- der Dachüberstand auf maximal 1,00 m (incl. Regenrinne) beschränkt wird, um eine gleichmäßige Raumkante zu erhalten. Daher ist auch die Überschreitung des Ortsganges im Sinne eines Dachüberstandes nur bis 0,5 m zulässig.
- Dacheindeckungsmaterialien auf die Verwendung von schwarz bis anthrazitfarbenen und roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen beschränkt sind, die Dacheindeckung in Material, Form und Farbe in einem Rahmen erfolgen muss. So wird ein harmonisches und regionaltypisches Gesamtbild erhalten.
- die Verwendung von glasierten und stark glänzenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist. So wird ein dem Bestand angepasstes Gesamtbild gesichert und eine für Dritte unangenehme Blendwirkungen vermieden.
- nur abweichend davon die Verwendung von Kupfer-, Zink- und Aluminiumblech als Dacheindeckungsmaterial untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zulässig ist.
- das zulässige Fassadenmaterial sich auf die Verwendung von rotem bis rotbraunen Ziegel - und Klinkermauerwerk bzw. weiß geschlämmtem Ziegel - und Klinkermauerwerk im Format bis 2DF sowie der Verwendung von Putzen in den Farben weiß, gelb, ocker, rot und braun beschränkt. Die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen in Form, Farbe und Fassadenmaterial ist aus gleichen Gründen auf den Hauptbaukörper abzustimmen und wird damit in einem Rahmen gehalten, der ein harmonisches, regionaltypisches Fassadenbild der Straßenrandbebauung erreicht, ohne uniform zu wirken.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz der Ortslage Houverath, in erster Linie über die Hauptstraße "In Houverath". Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der vorgenannten Straße sind nicht zu erwarten, da der geringe Ziel- und Quellverkehr, welcher im Plangebiet entstehen wird, als marginal einzustufen ist.

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße "Am Loher Acker", deren Verkehrsfläche durch den Bebauungsplan auf 9,5 m Breite erweitert wird. Somit wird ein Ausbau der Verkehrsfläche mit erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert.

5.3 Fuß-/Radwege

Fuß- und Radwege sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

5.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr des Planbereiches kann in diesem, auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Zur weiteren Unterbringung einer ausreichenden Anzahl von Parkflächen im öffentlichen Raum ist die öffentliche Verkehrsfläche grundsätzlich geeignet und dimensioniert. Die genaue Ausgestaltung obliegt der Ausbauplanung durch das Tiefbauamt der Stadt Erkelenz.

5.5 ÖPNV

Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Planbereich nicht vorhanden. Innerhalb der Ortslage Houverath befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 406 des AVV, Region Heinsberg (Haltestelle Houverath, Rosenstraße - Verbindung Erkelenz – Ratheim, Realschule).

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind in der Straße "Am Loher Acker" vorhanden. Über sie werden die Häuser der westlichen Straßenseite versorgt. Lediglich die Hausanschlüsse sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erstellen.

6.2 Telekommunikation

Telekommunikationsanlagen sind im Planbereich vorhanden. Die Versorgungsträger sind am Verfahren beteiligt und werden frühzeitig über die Realisierung der Ausbauplanung informiert.

6.3 Abfallentsorgung

Die Ortslage Houverath und damit das Plangebiet, ist an das Abfallentsorgungssystem der Stadt Erkelenz angeschlossen.

6.4 Abwasser und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den in der Straße "Am Loher Acker" liegenden Schmutzwasserkanal. Die Dimensionierung des Kanals reicht für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Wohneinheiten aus.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt über den in der Straße "Am Loher Acker" gelegenen Regenwasserkanal. Der Kanal (DN 300 Beton) ist in der Dimensionierung ausreichend bemessen und leitet das Niederschlagswasser gem. LWG NW, § 51a, in die nahe gelegene Vorflut, südlich der L 227 (Gem. Golkrath, Flur 21 Flurstück 71).

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

Siehe Punkt 4.9

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. § 2a Baugesetzbuch

bestimmt, dass in der Begründung entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes, sowie in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Zur Beurteilung des Eingriffes wurde eine Flächenbilanzierung gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW sowie Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW 2002) durchgeführt.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp entspr. Biotoptypenwertliste	Fläche (m ²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert (Einheiten)
1	1.1	Straße	1 669 m ²	0	1	0	0
2	3.1	Acker	13 257 m ²	2	1	2	26 514
Gesamtfläche			14 926 m ²				

Gesamtwert A	26 514
--------------	--------

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp entspr. Biotoptypenwertliste	Fläche (m ²)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Straße	2 487 m ²	0	1	0	0
2	1.1	Bebauung	2 402 m ²	0,5	1	0,5	1 201
3	4.2	Hausgärten	5 604 m ²	2	1	2	11 208
4	8.1	Hecken	189 m ²	6	0,7	4,2	793
5	3.1	Acker	2 553 m ²	2	1	2	5 106
6	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (§9 (1) Z. 20 BauGB)	1 866 m ²	6	1	6	11 196

Gesamtwert B	29 504
--------------	--------

	29 504 - 26 514 =	2 990
--	-------------------	-------

Zur Begründung gehört ein Umweltbericht (Teil 2). Hier werden die Belange von Natur und Landschaft untersucht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0410.1 „Am Loher Acker“, Erkelenz-Houverath, sind demnach keine erheblichen Umweltauswirkungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Als Ausgleich für den Verlust von Ackerflächen im Bereich der geplanten Bebauung, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO in der Größenordnung von ca. 189 m² mit standortgerechten Gehölzen am Rand der überbaubaren Flächen angelegt sowie eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit einer Größe von 1 866 m² am östlichen Randbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Gemäß der durchgeführten Bilanzierung wird eine positive Bilanz von 2 990 Punkten erreicht. Ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Diese knapp 3 000 ÖE werden dem Ökokonto der Stadt Erkelenz gut geschrieben.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet gehört zur Erkelenzer Börde. Es liegen terrestrische Böden vor. Das Gelände ist weitgehend eben und wird landwirtschaftlich genutzt.

Der vorliegende Boden weist hohe Ertragszahlen, einen ausgeglichenen Luft- und Wasserhaushalt auf, hat eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit. Wasserschutzzonen existieren nicht. Das Grundwasser steht nach Grundwassergleichenplanes des Erftverbandes von 2007 auf einer Höhe von etwa 72 m über Normalhöhennull (NHN) an. Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei 90 m über NHN. Hinweise von Trägern öffentlicher Belange, die auf eine Grundwasserproblematik nach Einstellung der Sumpfungmaßnahmen durch den Tagebau abzielen, liegen nicht vor.

7.4 Bodenschutz

Im Plangebiet werden durch die Wohnbebauung einschließlich Erschließung ca. 34% der Flächen versiegelt, so dass gegenüber dem heutigen Bestand eine Beeinträchtigung durch die geplante Neuversiegelung anzunehmen ist. Durch Pflanzungen am Rande des Plangebietes kann eine Entlastung der Böden erfolgen. Die Nutzung der Gartenflächen ist vergleichbar mit der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung oder eher weniger intensiv, so dass die Versiegelung von Flächen als einzige reale Beeinträchtigung des Bodens zu sehen ist.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Erkenntnisse über Altlast- Verdachtsflächen liegen nicht vor.

7.6 Kampfmittelfunde

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet.

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegen Hinweise auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln und Militäreinrichtungen vor.

Vor, oder mit Baubeginn ist daher das Gelände geophysikalisch zu untersuchen.

Nach 1945 entstandene Aufschüttungen sind auf das Niveau von 1945 abzuschleppen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens (Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc), wird eine Sicherheitsdetektion seitens der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst - (Fax 0211 475 90 40 / Email: kbd@brd.nrw.de) empfohlen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Denkmäler. In direkter Nachbarschaft liegt das "Gut Houverath", welches in der Liste der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Diese ist am Verfahren beteiligt und hat im Zuge der Beteiligung keine Anregungen vorgebracht.

9. Kennzeichnung von Flächen

Eine Kennzeichnung von Flächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen sind nicht erforderlich

11. Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über einen Regenwasserkanal, der bereits in der Straße "Am Loher Acker" verlegt ist. Von dort wird das Regenwasser in die Vorflut geleitet.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es liegen Hinweise auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln und Militäreinrichtungen vor.

Es wird daher seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mit Schreiben vom 29. 04. 2010 empfohlen, vor, oder mit Baubeginn das Gelände geophysikalisch zu untersuchen. Nach 1945 entstandene Aufschüttungen sind auf das Niveau von 1945 abzuschieben.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens (Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc), wird eine Sicherheitsdetektion seitens der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst - (Fax 0211 475 90 40 / Email: kbd@brd.nrw.de) empfohlen.

Nachbarrecht

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

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung der Bauleitplanung

12.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12.2 Entschädigung

Entschädigungsansprüche bzw. Veränderungen des Planrechtes, woraus Entschädigungsansprüche erwachsen, sind nicht erkennbar.

12.3 Erschließung

Ergänzende Erschließungsmaßnahmen in der Straße "Am Loher Acker" (Verbreiterung und Erstellung der Nebenanlagen) sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes gem. den Ausbauplänen des Tiefbauamtes der Stadt Erkelenz zu erstellen.

12.4 Ver- und Entsorgung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Versorgungsleitungen neu zu verlegen. Die Entsorgungsleitungen (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal) sind bereits in der Straße "Am Loher Acker" vorhanden.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung erfolgte gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport NRW, 2002.

13. Städtebauliche Daten

Planbereich	14 912 m ²
Verkehrsfläche nach Pl.	2 487 m ²
Verkehrsfläche vor Pl.	1 669 m ²
Zukauf Verkehrsfl.	818 m ²
WA- Fläche	8 006 m ²
überbaubare Fl. GRZ O,3	2 402 m ²
Pflanzfl. gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB	189 m ²
Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB	1 866 m ²
Fl. f. Landwirtschaft	2 553 m ²

14. Kosten

Die kalkulierten Kosten für die Erschließung, die Planung und die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes betragen ca. 120 000 €. Die Kostenübernahme und die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH und Co. KG (GEE) der Stadt Erkelenz sowie dem Eigentümer der in Privatbesitz verbleibenden Flächen, sichergestellt.

Die durch die Planung betroffenen Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum der Grundstücks- & Entwicklungsgesellschaft mbH und Co. KG (GEE) der Stadt Erkelenz.

15. Anlagen

Keine

Planungsamt der Stadt Erkelenz September 2010