



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. 0400.3 „An der Heubahn“ Erkelenz-Golkrath

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. 0400.3
„An der Heubahn“
Erkelenz-Golkrath

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	4
2.5	Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen.....	4
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
4.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
4.1	Städtebauliche Konzeption.....	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung	5
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	6
4.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
4.7	Baugestalterische Festsetzungen	7
5.	Verkehrsflächen.....	8
5.1	Äußere Erschließung.....	8
5.2	Erschließung innerhalb des Plangebietes	9
5.3	Fuß-/Radwege.....	9
5.4	Ruhender Verkehr	9
5.5	ÖPNV	9
6.	Ver- und Entsorgung.....	9
6.1	Strom, Gas, Wasser.....	9
6.2	Telekommunikation	9
6.3	Abfallentsorgung	9
6.4	Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung	9
7.	Umweltbelange	9
7.1	Immissionsschutz	9
7.2	Schutz von Natur und Landschaft	10
7.3	Artenschutz	11
7.4	Grundwassersituation Niederschlagswasser/Wasserschutzgebiet	11
7.5	Bodenschutz.....	11
7.6	Bodenbelastungen/Altlasten.....	11
7.7	Kampfmittelfunde	12
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
9.	Kennzeichnung von Flächen	12
10.	Nachrichtliche Übernahmen	12
11.	Hinweise	12
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	13
12.1	Bodenordnung.....	13
12.2	Entschädigung	13
12.3	Erschließung	13
12.4	Ver- und Entsorgung	13
12.5	Ausgleichsmaßnahmen.....	14
13.	Städtebauliche Daten	14
14.	Kosten	14
15.	Anlagen	14

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand Golkraths, westlich der Straße „An der Heubahn“. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 251 tlw., 497, 498, 499, 500 sowie 501 der Flur 13 Gemarkung Golkrath.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,1 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

2.2 Landschaftsplanung

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte des Kreises Heinsberg (Rechtskraft 28.08.2005), innerhalb von Flächen die in ihrer Entwicklung der Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen dienen sollen.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Der Planbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erkelenz (Rechtskraft am 01.09.2001) als Wohnbaufläche (W) dargestellt (0400.3).

Das Plangebiet liegt in keiner wasserschutzrechtlichen Schutzzone.

Das Plangebiet liegt in keinem Bereich für das Aussagen zu Natur- oder Landschaftsschutz, zu einem FFH Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) oder EU- Vogelschutzgebiet (NATURA 2000) vorliegen. Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Nutzung der Flächen	m²	%
Brache/Obstwiese	10.284	95
befestigter Wirtschaftsweg	168	2
unbefestigter Wirtschaftsweg	345	3
Gesamtfläche	10.797	100

Die überplanten Flurstücke sind unbebaut. Die Flurstücke 498, 499 und 500 sind Brachflächen mit einem den nord- und östlichen Wegrand einfassenden Laub- und Nussbaumbestand. Auf den Flurstücken 497 und 501 befindet sich ein überwiegend abgängiger Obstgehölzbestand. Das Plangebiet grenzt im Süden an bebaute Grundstücke und im Osten an öffentliche Grünflächen (Sportstätten). Die Bewirtschaftung der im Norden und Westen anschließenden Agrarflächen erfolgt über einen teilweise befestigten Wirtschaftsweg (Flurstück 251 tlw).

Die Anbindung an den Siedlungsbestand und die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Straßen „An der Heubahn“ und „Terreicken“. Das angrenzende Flurwegenetz ist fußläufig nutzbar. Das Stadtzentrum Erkelenz mit seinem Bahnhof liegt ca. 6 km entfernt.

Ein altersgerecht möblierter Kinderspielplatz befindet sich in direkter Nähe zum Neubaugebiet am angrenzenden Sportplatz. Der südöstlich gelegene Dorfkern ist fußläufig erreichbar. Die infrastrukturelle Versorgung der Einwohner wird durch die in Golkrath und den angrenzenden Ortschaften vorhandenen Einrichtungen sichergestellt. Das Plangebiet ist aufgrund der im Osten gelegenen Sportstätten (Tennis- und Sportplatz) durch Emissionen vorbelastet.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Eigenentwicklung des Wohnstandortes Golkrath gehört zu den Zielen der städtebaulichen Planung für die Ortslage.

Zur mittel- und auch langfristigen Wohnraumversorgung ist dazu im rechtskräftigen Flächennutzungsplan am nordwestlichen Ortsrand ein Standort für die Entwicklung von Wohnbauflächen (W) dargestellt (0400.3).

Zweck der Planung ist die behutsame Arrondierung des Ortsrandes durch ein Baulandangebot, das eine an die Größe des Ortes angelehnte Wohnraumbedarfsdeckung ermöglicht.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet liegt zwischen dem Außenbereich und öffentlichen Grünflächen (Tennisplatz / Fußballplatz / Spielplatz). Es erweitert den nordwestlichen Siedlungsrand und rundet den bestehenden Siedlungsansatz ab.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die ausgebaute und erweiterte Straße „An der Heubahn“ und drei davon abgehende stichförmige Wohnwege.

Die festgesetzte Art der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) setzt innerhalb des Standorts die vorgesehen städtebauliche Zielkonzeption für Golkrath um. Die Plankonzeption sieht auf 15 Grundstücken die Errichtung freistehende Einzelgebäude mit maximal zwei Wohneinheiten vor. Die zwischen ca. 400 m² und max. ca. 850 m² angebotenen Grundstücksgröße entsprechen der Nachfrage nach adäquatem Wohnbauland dörflicher Ortsrandlagen.

Zum Außenbereich hin werden durchlaufende Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt, die den Übergang zur freien Landschaft hin bilden sollen. Die Umsetzung und Entwicklung erfolgt unter landschaftsökologischen Aspekten. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung vernetzt den Vegetationsbestand und soll das vorhandene Biotopverbundsystem ergänzen. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind Bestandteil der Gesamtkompensationsmaßnahme.

Insgesamt wird mit Planumsetzung das nach § 1 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB formulierte Nachhaltigkeitsgebot in den unterschiedlichen Festsetzungen berücksichtigt. Um den planbedingten Eingriff in gewachsene Bodenstrukturen zu minimieren unterschreitet das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung die zulässigen Obergrenzen, der Ausbau der Verkehrsflächen und der Erschließungsanlagen wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das entspricht der Gebietstypik und folgt dem Bedarf an Wohnbauflächen für Golkrath. Die Art der baulichen Nutzung in einem WA-Gebiet liegt vorrangig im Bereich der Wohnnutzung. Für Nutzungen, die über den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes hinausgehen sind Standort, Größe und die geplante Erschließung das Baugebiet nicht ausgelegt. Um eine weitgehend konfliktfreie Nutzung der Siedlungsfläche zu gewährleisten, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind an anderen nahegelegenen Standorten bereits zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich und rundet den vorhandenen Siedlungsansatz ab. Die den Ortsrand bildenden Gebäude erzeugen das vom Außenbereich her einsehbare Bild der Siedlung. Auf Geschosshöhen wird verzichtet. Die Bebauung passt sich mit den festgesetzten Proportionen dem umgebenden Gebäudebestand an. Die Festsetzungen unterschreiten die nach § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und die konzipierten Grundstücksgrößen entsprechen der bereits vorhandenen Siedlungsdichte des bebauten Umfeldes und ermöglichen zugleich die individuelle bauliche Nutzung der einzelnen Baugrundstücke.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festlegung einer maximale First (FH)- und Traufhöhe (TH) gesteuert. Eine maximale Traufhöhe von 4,50 m bzw. eine maximalen Firsthöhe von 9,50 m sichert das harmonische Einfügen des Siedlungsrandes in den offenen und einsehbaren Außenbereich. Der Erdgeschossfußboden (OKFF) des Wohngebäudes darf die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche um maximal 0,50 m überschreiten. Der Erdgeschossfußboden (OKFF) des Wohngebäudes darf die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche um maximal 0,50 m überschreiten.

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet einheitlich geregelt. Ziel ist es hohe Sockelzonen und ein zu weites Heraustreten des Kellergeschosses aus dem Erdreich zu vermeiden.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde dem planerischen Grundkonzept einer aufgelockerten, zur freien Landschaft hin offenen Bauweise nicht entsprechen.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Entwicklung eines Wohngebietes in dörflicher Ortsrandlage ist eine offene Bauweise (o) und als Bauweise die Beschränkung auf Einzelhäusern (E) angemessen. Über die bauliche Dichte und die durch die Dachform und -neigung definierte planerischen Grundkonzept wird eine zur freien Landschaft hin aufgelockerten Bauweise entwickelt. Zudem ermöglicht die festgesetzte Dachneigung (25° und 45°) eine effiziente Nutzung des Dachraumes, aber auch die Unterbringung aller Wohnbereiche auf nur einer Ebene.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gestaltet, dass die Stellung der Gebäude im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Raumbildung gesteuert und gleichzeitig die Umsetzung einer individuellen Bauausführung gewährleistet wird. Mit einer Bautiefe von 12/14 m werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) als Standardmaß festgesetzt. Mit Festsetzung der Baufenster wird ein raumbildendes Zurücktreten der Baukörper innerhalb der zur Straße hin orientierten Grundstücksgrenzen unterbunden, und unter Einhaltung des Sozialabstandes die konfliktfreie Nutzung der hinteren Grundstücksbereiche ermöglicht. Die zulässige Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Anbauten oder untergeordnete Bauteile ist auf eine maximale Breite von 50 % der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers und einer Tiefe von maximal 1,50 m beschränkt, um deren untergeordneten Charakter zu unterstreichen.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Über definierte Standorte wird eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme erzielt, und die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports innerhalb der Ruhebereiche der privaten Grundstücke vermieden. Kellergaragen sind aus gestalterischen Gründen und Gründen der Verkehrssicherheit (eingeschränktes Sichtfeld auf die Erschließungstische bei Ausfahrt aus Kellergaragen) nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen regelt sich über den § 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.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit 5,00m durchlaufender Breite festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Anlage einer durchlaufend freiwachsenden Feldhecke vorgesehen. Darin ist eine mind. 2-reihige Pflanzung anzulegen. Ein Pflanzabstand von 1,5m x 1,5m ist einzuhalten. Die Pflanzungen sind aus verschiedenen Arten zusammenzusetzen, wobei jeweils Gruppen aus 3-5 Exemplaren einer Art gebildet werden sollen. Je Grundstück ist ein Hochstamm 2. Ordnung bzw. ein Heister zu integrieren. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v. o. B. 60-100cm. Die Pflanzqualität für Hochstämme ist mind. 3 x v., m. B. 12-14 cm. Heister sind in einer Pflanzqualität von mind. 2 x v., m. B. 150-175cm zu pflanzen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit 2,00m durchlaufender Breite festgesetzten Fläche sind Sträucher und Gehölze als eine Schnitthecke einreihig und unter Verwendung der verschiedenen in der Pflanzliste unter Heckenpflanzen aufgeführten Arten anzulegen.

Die Mindestgröße bei Gehölzen ist 2 x v., o. B., 100-125cm. Die Endhöhe der Hecke darf auch nach Rückschnitt 1,50 m nicht unterschreiten.

Mit Realisierung der Planung ist die Entnahme des entlang der zukünftigen Erschließungsflächen und innerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Gehölz- und Baumbestandes vorgesehen.

Um einen dauerhaften Bestandsschutz zu gewährleisten (s. Umweltbericht), wird der auf dem Flurstück 497 (Birne) vorhandenen Baumbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Der als Vegetationszone konzipierte nördliche und westliche Siedlungsrand bindet das Baugebiet in den bestehenden Grünverbund ein, entwickelt diesen weiter und schließt die Grundstücke zum Außenbereich hin ab. Die Pflanzungen bilden einen Teilausgleich der ermittelten Eingriffsbilanzierung. Mit der Entwicklung von Pflanzflächen und dem Erhalt der darin vorhandenen Einzelbäume wird dem Entwicklungsziel „2“ (Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen) der 1. Änderung des Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte des Kreises Heinsberg (Rechtskraft 28.08.2005) entsprochen.

Unter Beachtung der Grenzabstände und Nutzung erfolgt unter Sicherung einer angebrachten ökologischen Mindestqualität eine Pflanzung der in der Pflanzliste angeführten bodenständigen Bäumen und Sträuchern.

Pflanzliste			
Sträucher mittlerer Wuchshöhe und Laubbäume 2. Ordnung (z.B.)			
Deutsch	Latein	Deutsch	Latein
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Feldahorn	Acer campestre
Elsbeere	Sorbus torminalis	Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildapfel	Malus communis	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium	Kornelkirsche	Cornus mas
Eberesche	Sorbus aucuparia	Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Hunder	Sambucus nigra	Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa	Hundsrose	Rosa canina
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Salweide	Salix caprea		
Heckenpflanzen jährlicher Rückschnitt (z.B.)			
Rotbuche	Fagus sylvatica	Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus	Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Obst- und Nussbäume (Hochstämme)			
Äpfel und Nüsse (z.B.)		Birnen (z.B.)	
Rheinischer Bohnapfel	Graue Herbstrenette	Gellerts Butterbirne	Clapps Liebling
Kaiser Wilhelm	Jakob Lebel	Pflaumen (z.B.)	
Rheinischer Winterrambour	Boskop	Große grüne Reneclaud	Deutsche Hauszwetsche
Rote Sternrenette	Walnuss	Kirschen (z.B.)	
		Knorpelkirsche	Schattenmorelle

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die genaue Lage der Anpflanzungen bleibt der Straßenausbaubzw. Grünflächenplanung überlassen.

Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.7 Baugestalterische Festsetzungen

Golkrath hat bis heute seinen überwiegend historischen Charakter und ein für diese Region typisches Ortsbild erhalten. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen es, die für das Ortsbild traditionellen Gestaltungsmerkmale zeitgemäß auf das Plangebiet zu übertragen. Städtebauliches Ziel ist es, ein an die Umgebung angelehntes Erscheinungsbild zu entwickeln bzw. zu erhalten.

Die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Baukörper und Bauteile bilden und bestimmen das Straßenbild. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die Materialarten und die Farbgestaltung von Dächern und Außenwänden, die Bauausführung von Anbauten und Nebenanlagen und die Gestaltung der privaten Freiflächen.

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen setzen daher dezidiert die Materialarten und -farben von Dach und äußerer Hülle des Gebäudes, die Bauausführung von Anbauten und Nebenanlagen und die Gestaltung der privaten Freiflächen fest. Die Festsetzungen zur Baugestaltung ermöglichen es einer gestalterischen Fehlentwicklung, die z.B. durch die Verwendung ortsuntypischer Fassadenmaterialien, Texturen und Farben entstehen können, entgegen zu treten.

So wird eine Verbindung zwischen den städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an den Wohnstandort mit den individuellen Gestaltungswünschen des Eigentümers geschaffen.

Die baugestalterischen Ziele werden umgesetzt, indem:

- nur allseitig gleich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25°-45° zulässig sind,
- straßenseitig orientierten Dacheinschnitte unzulässig sind und der Ausschluss von Dachgauben in der 2. Dachebene und die Anordnung von Dachgauben in einer Ebene erfolgt, um ein stimmiges und ruhiges Gesamtbild der Dachlandschaft der Straßenrandbebauung zu vermitteln,
- Dachgauben auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° ausgeschlossen sind,
- die Breite einzelner Dachgauben maximal 3.00m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten durch Dachgauben insgesamt maximal 50% der jeweilige Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten,
- der Abstand des höchsten Punktes einer Gaube mindestens 1,50m unterhalb des Firstpunktes verläuft bzw. ein Abstand von mind. 1,50m zwischen den Dachgauben und/oder Dachaufbauten einzuhalten ist, um ein gleichförmiges Gesamtbild der Dachaufbauten und einen sichtbaren Dachflächenanteil des Hauptdaches zu erhalten,
- die Breite der sich aus der Fassade entwickelnden Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Erker) mit maximal 5.00m Breite festgesetzt wird, und die Gesamtbreite der Dachaufbauten der untergeordneten Bauteile maximal 50% der jeweilige Gebäudebreite nicht überschreiten darf, um einen entsprechend hohen Anteil an geschlossenen Dachflächen zu erhalten,
- der Abstand zwischen den untergeordneten Bauteilen untereinander und der Abstand der untergeordneten Bauteile zu den Giebelseiten mit mindestens 1.50m einzuhalten ist, um ein Gleichmaß im Fassadenbild zu erhalten,
- der Dachüberstand der Traufe auf maximal 1,00m (incl. Regenrinne) beschränkt ist, bzw. eine Überkragung bis zu 0,50m am Ortgang zulässt, um eine gleichmäßige Raumkante zu erhalten,
- sich Dacheindeckungsmaterialien auf die Verwendung von schwarz bis anthrazitfarbenen und roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen beschränkt sind um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten,
- die Verwendung von glasierten und stark glänzende Materialien zur Dacheindeckung grundsätzlich unzulässig ist
- die Verwendung von Kupfer-, Zink- und Aluminiumblech als Dacheindeckungsmaterial untergeordneter Bauteile ausnahmsweise zulässig ist, um eine harmonische Gesamtgestaltung zu erzielen,
- sich das Fassadenmaterial auf die Verwendung von rotem bis rotbraunen Ziegel - und Klinkermauerwerk bzw. weiß geschlammtem Ziegel - und Klinkermauerwerk im Format bis 2DF sowie der Verwendung von Putzen in den Farben weiß, gelb, ocker, rot und braun beschränkt,
- und die Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen in Form, Farbe und Fassadenmaterial auf den Hauptbaukörper abzustimmen sind, um ein gleichförmiges Fassadenbild zu entwickeln ohne dabei uniform zu wirken.

5. Verkehrsflächen

Ausbau und Dimensionierung der festgesetzten Erschließungsflächen entsprechen dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr. Die Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen konzipiert. Der Ausbau ist so gewählt, dass eine konfliktfreie Nutzung des öffentlichen Verkehrsraumes gegeben ist. Die genaue Ausgestaltung, Verortung von Stellplätzen und die Anlage des Straßenbegleitgrüns erfolgen im Zuge der Ausbauplanung. Über vorhandene Flur- und Wirtschaftswege ist die fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Außenbereich, und die Anfahrbarkeit der an das Gebiet anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt. In der Planung wird der gemäß § 1a Abs. 2 BauGB geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden umgesetzt.

5.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „An der Heubahn“ (Mischverkehrsfläche) erschlossen und an den Ortskern Golkrath verkehrlich angebunden. Aufgrund des überwiegend durch die Anwohner erzeugten und als marginal einzustufen Ziel- und Quellverkehrs sind Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bereits vorhandenen Verkehrsnetzes nicht zu erwarten.

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt zweihüftig über drei 5,50m breite gemäß RAST 06 (Wohnweg) als Mischverkehrsflächen konzipierte Erschließungsstiche. Am Ende jedes Stiches befinden sich in einer Größe von 9,50 m / 16,00 m eine Wendefläche für PKW und Lieferwagen. Auf Grund der insgesamt geringen Anzahl der erschlossenen Grundstücke und der kurzen Stichlänge von rd. 50m wird von der vorgegebenen Ausbaudimension des Wendehammers gemäß RAST 06 abgesehen. Der Wendekreisdurchmesser für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß RAST 06 beträgt üblicherweise 12,00 m. Der Flächenbedarf und die Erschließungskosten hierfür wären jedoch erheblich. LKW-Wendemanöver innerhalb der geplanten Verkehrsflächen sind konfliktfrei im Einmündungsbereich des jeweiligen Erschließungsstiches und dem Einmündungsbereich der Straße „An der Heubahn“ möglich. Bei der Ausbauplanung wird dieser Umstand in Bezug auf den ruhenden Verkehr und das Straßenbegrünung berücksichtigt.

5.3 Fuß-/Radwege

Aufgrund der zu erwartenden untergeordneten Bedeutung der Verkehrsmenge sind abgetrennte Seitenräume für Fußgänger und Radfahrer in der Ausbauplanung nicht vorgesehen.

5.4 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf kann auf den einzelnen Grundstücken innerhalb der überbaubaren und der dazu festgesetzten Flächen gedeckt werden. Darüber hinaus sind im Zuge der Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen die bedarfsgerechte Anlage von KFZ- Stellplätzen vorgesehen.

5.5 ÖPNV

Im Planbereich sind Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs nicht vorgesehen. Über den vorhandenen Busverkehr (WestEnergie und Verkehr) ist Golkrath direkt an das Umland, das Erkelenzer Zentrum, an den ZOB und den Bahnhof angeschlossen. Haltestellen befinden sich an der Straße „Terreicken“ in Höhe der Kapelle.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

In der Straße „An der Heubahn“ sind Versorgungsleitungen bereits vorhanden. Der Ausbau und die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom werden durch Versorgungsträger (NEW Netz GmbH und Kreiswasserwerke) gewährleistet. Sie sind über das zuständige Fachamt frühzeitig am Verfahren beteiligt und über die Realisierung der Ausbauplanung informiert.

6.2 Telekommunikation

Der Anschluss des Baugebiets an notwendige Telekommunikationsleitungen ist durch die zuständigen Versorgungsträger sicherzustellen. Die anbietenden Betreiber sind über das zuständige Fachamt frühzeitig am Verfahren beteiligt und über die Realisierung der Ausbauplanung informiert.

6.3 Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist an das Abfallentsorgungssystem der Stadt Erkelenz angeschlossen.

6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Sowohl das Schmutz- als auch das Regenwasser aus dem Plangebiet werden über das vorhandene Mischkanalsystem der Ortslage Golkrath entsorgt. Das Schmutzwasser wird zur Abwasserreinigungsanlage Erkelenz geleitet. Zur Niederschlagswasserbehandlung dient das Regenüberlaufbecken Golkrath.

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

Auf Grund der zulässigen Nutzungen und der geringen Anzahl an Grundstücken ist nicht von einer problematischen Belastung durch Lärm oder Schadstoffe auszugehen.

Emissionsrechtlich relevanten Auswirkungen durch die Art der Nutzung sind mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 0400.3 "An der Heubahn" Erkelenz-Golkrath nicht bekannt oder erkennbar. Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich und landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen.

Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung ansässig die einer detaillierten immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bedürfen.

Unter Berücksichtigung der Angaben der Landwirtschaftskammer NRW wird der im Süden gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund seiner Betriebsführung (Ackerbau ohne Viehhaltung und Pensionspferdehaltung im Nebenerwerb), Betriebsgröße und Entfernung zum Plangebiet nach Prüfung der derzeitigen Situation als unproblematisch eingestuft.

Das Plangebiet ist aufgrund der im Westen angrenzenden Sportstätten (Tennis- und Sportplatz) durch Emissionen (Sportlärm) vorbelastet. Die maßgebliche Einwirkung von Sportstättenemissionen auf das westlich angrenzende Baugebiet wurde in einem Schallschutzgutachten¹ ermittelt und bewertet. Entsprechend der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ ergibt sich für die in nächster Nähe zu den Sportanlagen gelegenen Baufenster an den Immissionsmesspunkten (IO) 1-4 generell eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um bis zu 8 dB (A). Das Plangebiet ist in die Lärmpegelbereiche I und ggf. II einzuordnen. Als aktive Schallschutzmaßnahme ist die den Tennisplatz umfassende Aufschüttung unerheblich, da die ermittelten Prognoseergebnisse auch ohne die Aufschüttung eingehalten werden oder sich nur geringfügig ändern würden. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) vorzusehen. Daher sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung Außenbauteile zu verwenden die das gemäß § 4109 erforderliche Schalldämmmaß von erf. $R'_{w, res}$ 30 dB einhalten. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Mit der Verwendung von Baustoffen und Bauteilen die den üblichen Wärmedämmstandards und damit dem Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz - EnEG) und der DIN 4109 entsprechen, werden die geforderten Werte erfahrungsgemäß bereits eingehalten.

Unter Bezug auf die im Verfahren angegebenen Betriebs- und Öffnungszeiten sind sportanlagenbezogene Geräusche des An- und Abfahrverkehrs außerhalb der Sportanlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen in Bezug auf das Plangebiet nicht beurteilungsrelevant.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 0400.3 "An der Heubahn" Erkelenz-Golkrath werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes wurden darin unter Berücksichtigung der aktuell anzuwendenden Gesetze und Verordnungen ermittelt und geprüft. Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachtlich.

Mit Realisierung der Planung wird der vorhandene Ortsrand nach Westen und Norden hin erweitert und abgerundet. Mit Realisierung des Bebauungsplanes erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Bestandsschutz des Gehölzbestandes wurde in der Plankonzeption berücksichtigt. Als gliederndes und belebendes Element sowie als Lebensstätte für wildlebende Tiere wird der Erhalt eines Birnbaumes (Flurstück 497) berücksichtigt. Der dauerhafte Erhalt und des Baumes wird über eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sichergestellt.

An den Wirtschaftswegen und der westlichen Gebietsgrenze sind Gehölze und ein mehrjähriger Baumbestand vorhanden. Mit Realisierung der Planung ist der Erhalt eines Teils der Gehölze im Hinblick auf die Qualität des Wuchszustandes, dem erforderlichen Pflege- und Rückschnitt und dem mit dem Straßenausbau und den Bautätigkeiten einhergehenden Eingriffe in das Erdreich nicht dauerhaft sicherzustellen.

Die dem Baugebiet vorgelagerten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erzeugen eine erkennbare Aufwertung des weitgehend flurbereinigten Landschaftsraumes. Innerhalb dieser Flächen erfolgt ein partieller Ausgleich der eingriffbedingten und unvermeidbaren Beeinträchtigungen.

Mit Entwicklung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird den im Landschaftsplan angeführtem Entwicklungsziel „2“ über die Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen entsprochen und der Siedlungsrand zum Landschaftsraum hin eingegrünt und eingebunden (s. Umweltbericht).

Die Belange des Artenschutzes wurden gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG geprüft (ASP).

¹ Schallschutzgutachten BP-Plan „An der Heubahn“ Ortsteil Golkrath, GA 2010/230 MO vom 03.12. 2010

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung (ASP) und die im Verfahren eingereichten abgewogenen Stellungnahmen fließen in den Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung ein. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a Nr. 2 BauGB Bestandteil dieser Begründung.

7.3 Artenschutz

Der überwiegende Flächenanteil hat sich als nach Aufgabe der Nutzung der Flächen als Sukzessionsfläche entwickelt. Diese dient den heimischen Säugetieren als Nahrungshabitat.

Mit Schreiben vom 22.02.2011 bezog der Kreis Heinsberg, Amt für Bau- und Wohnungsangelegenheiten (Untere Landschaftsbehörde), Stellung und forderte dass die artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren qualifiziert zu prüfen, berücksichtigen und bewerten sind.

Gemäß der §§ 44 und 45 BNatSchG erfolgt die Prüfung der Belange des Artenschutzes über eine qualifizierte Artenschutzprüfung (ASP)². Die gemäß Messtischblatt 4903 vorgenommene Prüfung und Begehung des Gebietes ergab keine Ergebnisse zu planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten. Die im Frühjahr 2011 erzielten Ergebnisse der faunistischen Kartierungen, verknüpft mit dem Vorhaben und seinen Wirkungen, zeigen keine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG. Als Vermeidungsmaßnahme wird eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit empfohlen. Sollte die Baufeldfreimachung in die Vogelbrutzeit fallen, so ist, um deren Tötung oder Verletzung zu vermeiden, unmittelbar vor dem Eingriff sicherheitshalber eine Untersuchung auf bodenbrütende Vogelarten durchzuführen. Ein entsprechend formulierter Hinweis ist Bestandteil der Begründung und Planurkunde.

7.4 Grundwassersituation Niederschlagswasser/Wasserschutzgebiet

Die Errichtung baulicher Anlagen ist aufgrund des vorliegenden Grundwasserstandes von ca. 12 m unter Geländeoberfläche konfliktfrei möglich. Exakte Werte über den Bodenaufbau und Grundwasserstand können über eine Bodenuntersuchung ermittelt werden, die durch den Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung zu veranlassen wäre.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation gemäß § 51a Abs. 3 LWG NW.

Das Gebiet liegt nicht in einer wasserrechtlich festgesetzten Schutzzone.

7.5 Bodenschutz

Unter Achtung nachhaltiger Planungsgrundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB werden die nicht zu verhindernden Eingriffe in die gewachsenen Bodenstrukturen so gering wie möglich gehalten.

Zugunsten der Reduzierung versiegelter Flächen wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze der baulichen Nutzung unterschritten, der Standort von Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt, und für den Ausbau von Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen und Außenflächen die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien empfohlen.

Über den unversiegelten Flächenanteil (8%) der Flächen zum Anpflanzen wird a potiori dem besonderen Belang des Bodenschutzes im Baugebiet entsprochen. Durch die festgesetzten Pflanz-, Schutz- und Pflegemaßnahmen kann eine stoffliche Entlastung des Bodens erzielt werden.

Zugunsten der Reduzierung versiegelter Flächen wird bei der Errichtung von Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen und der Gestaltung von Außenflächen die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien empfohlen. Mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind durch einen fachgerechten Umgang mit dem Boden gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten) zu minimieren.

7.6 Bodenbelastungen/Altlasten

Mit Schreiben vom 24.02.2011 teilte der Kreis Heinsberg, Amt für Bau- und Wohnungsangelegenheiten als Bündelungsbehörde mit, dass innerhalb des Plangebietes keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen vorliegen.

² Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 0400.3 „An der Heubahn“, Stadt Erkelenz, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung; Hartmut Fehr, Diplom-Biologe, Stolberg 18. J. sind 2011

7.7 Kampfmittelfunde

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), teilt in ihrer Stellungnahme vom 04.01.2011 mit, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Kampfgebiet befindet. Nach Auswertung des betroffenen Areals wird die Existenz von Kampfmitteln bzw. einer Militäreinrichtungen (militärisch genutzte Fläche) nicht ausgeschlossen. Vor Baubeginn und in Absprache mit dem KBD wird eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen und angenommenen Fundstellen, sowie bei absehbar erheblichen mechanischen Belastungen des Bodens wie Rammarbeiten und Pfahlgründungen ect. eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Ein entsprechend formulierter Hinweis ist Bestandteil der Begründung und Planurkunde.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet ist unbebaut. In der Liste der Unteren Denkmalbehörde eingetragene Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

Zum Schutz der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB aufgeführten Belange des Denkmalschutzes wurde das Plangebiet und auch das nächste Umfeld in eine entsprechende Prüfung einbezogen. Kenntnisse über im Gebiet oder Nahbereich gelegene archäologische Plätze oder erkennbare Hinweise darauf liegen der Unteren Denkmalbehörde nicht vor.

Mit Schreiben vom 28.09.2010 teilte der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - mit, dass auf Basis der dort derzeitig verfügbaren Unterlagen keine abschließenden Aussagen über mögliche Auswirkungen der Planung auf das archäologisch Kulturgut vorliegen. Bedenken gegen die vorgesehene Planung wurde nicht erhoben. Im Hinblick auf die vorliegenden Daten und Kenntnisse wurde von einer systematischen Untersuchung des Gebietes auf Bodendenkmäler abgesehen.

Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zutage treten können (Zufallsfunde). Darauf wird in der Begründung und der Planurkunde entsprechend hingewiesen.

9. Kennzeichnung von Flächen

Eine Kennzeichnung von Flächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlichen Übernahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

11. Hinweise

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind nicht auszuschließen.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Grundstücken erfolgt über das öffentliche Mischwasserkanalsystem.

Passiver Lärmschutz

Es ist sicherzustellen, dass entsprechend ihrer Nutzung die für Außenbauteile verwendeten Baumaterialien und Bauteile innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereiche das gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) erforderliche Schalldämmmaß von erf. R_w, res 30 dB einhalten.

Artenschutz

Zum Schutz einzelner Arten und um deren Tötung oder Verletzung zu vermeiden, wird eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit empfohlen. Sollte die Baufeldfreimachung in die Vogelbrutzeit fallen, so ist unmittelbar vor dem Eingriff sicherheitshalber eine fachlich qualifizierte Untersuchung auf brütende Vogelarten durchzuführen.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler hin untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten 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 oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel. 02425/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt daher eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen und angenommenen Fundstellen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise und in Absprache mit einem Mitarbeiter des KBD mit Baubeginn durchgeführt werden. Weitere Informationen sind folgender Internetseite zu entnehmen:

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html.

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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

12.1 Bodenordnung

Die durch die Planung betroffenen Flächen befinden sich, mit Ausnahme der Flurstücke 499, 500 und 501, Flur 13, Gemarkung Golkrath im Eigentum der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH und Co. KG (GEE) der Stadt Erkelenz. Aufgrund der Flurstückszuschnitte und Nutzungen sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12.2 Entschädigung

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

12.3 Erschließung

Die bedarfsgerechte Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen „An der Heubahn“ erfolgen im Zuge der Realisierung der durch das Tiefbauamt der Stadt Erkelenz erstellten Ausbauplanung.

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließungsmaßnahmen ist durch städtischen Grunderwerb gesichert.

12.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- oder Entsorgungsleitungen sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes durch die zuständigen Versorgungsunternehmen zu verlegen.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Baugebietes ist die vollständige Kompensation des planungsbedingten Eingriffes nicht nachzuweisen. Zum Ausgleich der Entnahme und Umwandlung von Flächen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt im November 2010 auf Grundlage der ökologischen Bewertung gemäß der »Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW« des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Mai 2001).

Nach Auswertung der Bilanzierung errechnet sich ein Defizit von ökologischen Wertpunkten (ÖE):

Bestand	44.136 ÖE	100 %
Planung	15.589 ÖE	35%
Negative Bilanzierung	-28.547 ÖE	65 %

Die gemäß § 1a Abs. 3 BauGB geforderte Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffes erfolgen als interne (35 %) und externe Ausgleichsmaßnahmen (65 %). Wobei interne Ausgleichsmaßnahmen auf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, und der vollständige Nachweis des bilanzierten Ausgleichsdefizits gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB extern über die Inanspruchnahme von Flächen des Ökokontos der Stadt Erkelenz (Flurstücke 4/9/10, Flur 13, Gemarkung Erkelenz) erfolgen.

13. Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	m²	m²	%	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	8.885		82	
überbaubare Bauflächen (GRZ 0,3)		2.275		21
nicht überbaubare Bauflächen		5.309		49
Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze		468		4
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	1.912		18	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB		707		7
Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB		126		1
Gesamtfläche	10.797		100	

14. Kosten

Die kalkulierten Kosten für die Erschließung und die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes betragen ca. 525.000 €.

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 den Eigentümern der in Privatbesitz verbleibenden Flächen sichergestellt.

Der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehene externen Ausgleich ist vertraglich gesichert. Die Umrechnung erfolgt anhand der gemäß § 135b Nr. 2 und 4 BauGB angegebenen Verteilungsmaßgabe durch Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die einzelnen Grundstücke unter Berücksichtigung der Grundflächennutzung und der tatsächlichen Schwere des zu erwartenden Eingriffes.

15. Anlagen

Keine

Planungsamt im September 2011
Sachbearbeitung
Dipl.-Ing. Katharina Knipprath