



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg", Erkelenz-Lövenich

AZ.: 61 26 11. 12

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.

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

Bebauungsplan Nr. XII
"Verlängerung Zum Königsberg",
Erkelenz-Lövenich
AZ.: 61 26 11. 12

Begründung

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

Inhalt

1. LAGE UND GRÖÖE DES PLANBEREICHES	4
2. BISHERIGE ENTWICKLUNG UND DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH	4
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	4
2.2 BESTEHENDES PLANRECHT UND VERORDNUNGEN	4
2.3 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE UND PLANUNGEN.....	4
2.4 DERZEITIGE NUTZUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
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 MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	8
4.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	8
4.6 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE	8
4.7 MAÖNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	9
4.8 FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZWALL)	9
4.9 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	9
5. VERKEHRERSCHLIEÖUNG	10
6. VER- UND ENTSORGUNG.....	10
7. UMWELTBELANGE	11
7.1 IMMISSIONSSCHUTZ	11
Lärm und Schattenwurf	11
Landwirtschaftliche Betriebe.....	11
Windkraftanlagen (Lärm/Schattenwurf)	11
Lärmimmissionen in Kumulation	12
Geruch	12
Zukünftige Entwicklungen	13
WEA -Lärm.....	13
WEA-Schattenwurf	13
7.2 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	13
7.3 SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT, ARTENSCHUTZ	13
7.4 GRUNDWASSERSITUATION/ NIEDERSCHLAGSWASSER.....	14
8. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE.....	15
9. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN	15
10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	15
10. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAÖNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	16
11. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN	16
12. KOSTEN	16
13. ANLAGEN	17

1. Lage und Größe des Planbereiches

Der Planbereich liegt am südwestlichen Randbereich der Ortslage Lövenich zur freien Feldflur. Er hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Die genauen Grenzverläufe des Planes sind der Planurkunde zu entnehmen.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ortslage Lövenich inklusive des Planbereiches ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln als "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dargestellt.

In Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnah Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten zusammengefasst werden.

2.2 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für den Planbereich derzeit „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im Flächennutzungsplan, der mit der Bekanntmachung vom 01. 09. 2001 Rechtskraft erlangte, sind in den Randbereichen der Ortslage Lövenich Flächen für eine Wohnbauentwicklung dargestellt, die jedoch in einem überschaubaren Planungszeitraum nicht zur Verfügung stehen..

Die Fläche des Plangebietes steht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung, aus diesem Grund wird die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz insofern geändert werden, dass Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand entfallen und die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg", Erkelenz-Lövenich, als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird in einem Parallelverfahren zum vorgenannten Bebauungsplan durchgeführt.

Für den Planbereich liegen im südöstlichen Bereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. VI/2 "Lerchenpfad") und dessen 2. Änderung vor. Diese Pläne erfassen ein Grundstück des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg" und setzen für dieses Grundstück ein Reines Wohngebiet mit den Ausnutzungskennziffern $Z = 1$ (max. eingeschossig), GRZ 0,4 und GFZ 0,5, bei vorgeschriebener Einzelhausbebauung, fest.

Im Osten des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. VI/2 „Lerchenpfad“ an, der östlich "Allgemeine Wohngebiete (WA)", Zahl der Vollgeschosse II als Höchstgrenze bzw. südlich „Reine Wohngebiete (WR)“, Zahl der Vollgeschosse I als Höchstgrenze festsetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes I/1 Erkelenzer Börde. Der Bereich des Plangebietes wurde bei Aufstellung des Landschaftsplanes als Erweiterungsfläche der Ortslage Lövenich bereits ausgespart.

2.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für den Planbereich liegen keine weiteren Planungen und Entwicklungskonzepte vor.

2.4 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Bauliche Nutzungen sind nicht vorhanden.

Im Norden und Osten grenzt an das Plangebiet Wohnnutzung an, unmittelbar nördlich, Am Lerchenpfad, grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Ackerbau) an. Nach Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen mit zwei landwirtschaftlichen Betriebsstätten mit Viehzucht im Bereich Körrenziger Straße an.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Wohnraumversorgung und gezielten Entwicklung des Ortsteiles Lövenich beabsichtigt. Hierzu wird im aufzustellenden Bebauungsplan ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt sowie in einem Teilbereich ein "Reines Wohngebiet (WR)" festgesetzt.

Das Angebot an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Lövenich ist seit Jahren bis auf eine geringe Anzahl von Baulücken erschöpft. Zur mittelfristigen Wohnraumversorgung und aufgrund des auch aktuell feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken, soll zur Entwicklung der Ortslage daher eine Erweiterung des südlichen Wohnbereiches "Zum Königsberg" erfolgen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen stehen derzeit für eine Entwicklung der Ortslage nicht zur Verfügung.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Die Festsetzung eines "Wohngebietes" im Bebauungsplan erfordert daher die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine offene Bebauung mit Einzelhäusern auf rd. 15 Baugrundstücken vor, die an die bestehende Bebauung "Zum Königsberg" anknüpft.

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes, mit im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben, und Windenergieanlagen (WEA) dreier Städte (Linich, Hückelhoven, Erkelenz) wurde im Vorfeld geprüft. Hiernach ist die Planung eines Wohngebietes im vorgesehenen Umfang aufgrund der bestehenden Immissions-situation möglich und führt nicht zu Überschreitungen der Richtwerte (siehe Immissionsschutz). Dabei wurden die genehmigten Anlagen in der Umgebung, welche nach TA-Lärm zu betrachten sind, berücksichtigt.

Die Erschließung erfolgt in Verlängerung der Straße "Zum Königsberg".

Die Grundstücke im Plangebiet sind bis auf ein bereits bestehendes Baugrundstück im Eigentum der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz (GEE) bzw. der Stadt Erkelenz.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die Lage der Haupteinschließung des Plangebietes ist mit dem Anschlusspunkt an die bestehende Straße „Zum Königsberg“ und deren Verlängerung auf der Trasse eines bestehenden Wirtschaftsweges vorgegeben. Hiermit wird gleichzeitig die Anbindung an die Ortslage und das übergeordnete Verkehrsnetz hergestellt.

Eingebettet in die spezifischen Gegebenheiten des Standortes am südwestlichen Rand der Ortslage Lövenich sieht die städtebauliche Konzeption für das neue ca. 1,7

ha umfassende Wohngebiet eine linear geführte Zeilenstruktur mit Fortführung der Bebauung Zum Königsberg vor.

In westlicher und südlicher Randlage des Ortes Lövenich ist eine Verknüpfung des Wohngebietes mit der freien Landschaft vorgesehen. An diesen Gebietsrändern sind deshalb zur freien Feldflur, Grün- und Planzflächen angeordnet.

Das Wohngebiet hat über bestehende Wirtschaftswege geführte Fußwegebeziehungen einen direkten Zugang zur offenen Landschaft.

Die Straßen können entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Wohngebiet als Mischverkehrssystem gestaltet werden.

Die geometrische Grundform der städtebaulichen Konzeption ermöglicht eine Aufteilung in überwiegend rechtwinklig zugeschnittene Baugrundstücke mit variablen Grundstücksbreiten.

Der Übergang des Siedlungsrandes zur freien Landschaft wird mit Anpflanzflächen für mehrreihige Gehölzstrukturen hergestellt, die gleichzeitig als Ausgleichsflächen dienen.

Die Zielsetzung der Planung sieht eine offene max. 1 bis 2-geschossige Bebauung mit Einzelhäusern auf ca. 15 Baugrundstücken vor.

Das Wohngebiet wird zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und Betriebsstelle mit einem Lärmschutzwall abgeschirmt.

Die städtebauliche Konzeption setzt die Festsetzung Allgemeine Wohngebiete (WA) mit offener Bauweise und einer Bebauung mit Einzelhäusern an, deren Bauhöhe durch die Maximalwerte von Traufhöhen und Firsthöhen festgesetzt wird.

Dabei werden die maximalen Höhen der Traufen mit 4,5 m und die maximalen Firsthöhen mit 9,5 m, einheitlich für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

Durch diese Rahmenbedingungen wird die Bebauung, die den neuen Ortsrand der Ortslage Lövenich bilden wird, angrenzend an die östlich gelegene Bebauung der Straße "Zum Königsberg" und der Bebauung der Straße "An der Hofkirche", in der Maßstäblichkeit dem Bestand und Ortsbild angepasst.

Die Ausnahme von der Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes (WA)" bildet ein einzelnes Grundstück im Südosten welches als "Reines Wohngebiet" festgesetzt ist. Diese Festsetzung wird bereits durch den Vorläuferplan VI/2 "Am Lerchenpfad" getroffen, der seit August 1981 Rechtskraft hat. Die 2. Änderung hat diese Festsetzung ebenfalls übernommen. Sie ist ebenfalls seit 1989 rechtskräftig ist. Das vorgenannte Grundstück wird zur klaren Planbereichsabrundung und der planungsrechtlichen Absicherung einer landwirtschaftlichen Wegefläche mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XII „Verlängerung Zum Königsberg“, Stadtbezirk Lövenich, mit aufgenommen. Die Maßstäblichkeit dieses aus einem Grundstück bestehenden "Reinen Wohngebietes" korrespondiert mit dem übrigen Planbereich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet werden mit Ausnahme eines Grundstückes Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen und innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes ist nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen sicherzustellen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche, kulturelle, soziale, und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO) haben die Priorität der Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Nichtwohnnutzungen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete (WA) sind gebietsvertraglich zu betreiben und die entsprechenden Orientierungs- und Richtwerte der TA Lärm

und der entsprechenden Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) sind einzuhalten.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. Die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen ist im vorliegenden Falle mit dem angestrebten städtebaulichen Ziel, einer ruhigen Wohnlage am Rande der Ortslage Lövenich, nicht vereinbar.

Die Immissionssituation soll in dem vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) so gering wie möglich gehalten werden und das Verkehrsaufkommen, bezogen auf den Ziel- und Quellverkehr, minimal bleiben. Die aufgezählten, unzulässigen Nutzungen sind von der Größe, vom Immissionsverhalten und des durch sie entstehenden Verkehrsaufkommens für diese Zielsetzung des Bauleitplanes nicht dienlich.

Auch der Flächenverbrauch der vorgenannten Nutzungen ist mit der Zielsetzung und der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes, mit aufgelockerter Bebauung und kleinteiliger Struktur des Wohneigentums im Plangebiet, nicht vereinbar.

Die vorgenannten Nutzungen sind in anderen Bereichen der Ortslage Lövenich realisierbar. Im südlichen Planbereich ist ein einzelnes Grundstück als "Reines Wohngebiet" festgesetzt ist. Diese Festsetzung wird bereits durch den Vorläuferplan VI/2 "Am Lerchenpfad" und seine 2. Änderung getroffen. Das vorgenannte Grundstück wird zur klaren Planbereichsabrundung und der planungsrechtlichen Absicherung einer landwirtschaftlichen Wegefläche mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XII „Verlängerung Zum Königsberg“, Stadtbezirk Lövenich, mit aufgenommen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO, der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO sowie der Geschossflächenzahl in den Wohngebieten bestimmt. Die Festsetzungen beruhen auf dem städtebaulichen Ziel einer der Lage am Ortsrand angepassten Intensität der Grundstücksnutzung und Bebauung. In den Baugebieten in Ortsrandlage soll eine geringe Bebauungsdichte als in den Lagen der Ortsmitte erzielt werden.

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet in den Baugebieten einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich beabsichtigten Gebäudetypologie mit geringeren Sockelhöhen.

Auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die Gebäude werden in ausreichendem Maße über die Traufhöhen und Firsthöhen bestimmt. Dabei sind Gebäudeformen zulässig, die zwar nach den gesetzlichen Bestimmungen zweigeschossig sind, aber der Wirkung und dem Aussehen im Straßenbild der eingeschossigen Bauweise "mit ausgebautem Dachgeschoss" zugerechnet werden können.

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl des § 17 BauNVO werden im Bebauungs-

plan unterschritten.

Die städtebauliche Konzeption stellt darauf ab, dass sich das Wohngebiet in aufgelockerter Bebauung entwickelt, in dem die Überbauung mit den Hauptnutzungen der §§ 3 und 4 BauNVO nicht die Obergrenzen des § 17 BauNVO erreichen soll.

Durch diese Festsetzung wird der Flächenanteil, der durch die Hauptnutzung bebaut werden darf, reduziert.

Die Bebauung mit Nebenanlagen darf die GRZ, welche im Bebauungsplan festgesetzt ist gem. § 19 Abs. 4 Ziffer 3 Satz 2 BauNVO um max. 50 % überschreiten, da der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.

Durch die Reduzierung der GRZ für die Hauptnutzungen tritt somit auch die Reduzierung der Nebenanlagen ein und begründet letztendlich einen höheren Grad der Freiflächen im Wohngebiet.

Die Traufhöhen werden mit maximal 4,5 m und die Firsthöhen mit maximal 9,5 m festgelegt. Das ermöglicht eine Bebauung mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss, welches allerdings Dachschrägen aufzeigen wird. Je nach Ausführung und Anordnung sowie Größe von Dachaufbauten handelt es sich bei den Gebäuden um ein- oder zweigeschossige Gebäude im Sinne der BauO NRW.

Der Bezugspunkt legt die Höhe fest, von der aus die Höhe aller baulichen Anlagen des Bebauungsplanes ermittelt wird.

Die Trauf- und Firsthöhen stellen sich als Differenz der Höhen dieser Trauf- und Firstpunkte und der Höhe des festgelegten Bezugspunktes dar.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" wird festgesetzt, dass nur freistehende Einzelhäuser zulässig sind. Die Bauweise ist damit eine offene mit einem Mindestabstand zu den Erschließungsflächen von 3,0 Metern. Die zulässige Bautiefe ist mit 14 Metern ausreichend bemessen.

Die hintere Baugrenze ist nach den Vorgaben des Bebauungsplanes durch Anbauten, oder untergeordnete Bauteile überschreitbar.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden die Wohneinheiten pro Wohngebäude in den Wohngebieten beschränkt. Durch diese Festsetzung wird die Einwohnerdichte im Planbereich beeinflusst, da Mehrfamilienhäuser mit den entsprechenden Auswirkungen auf Einwohnerdichte, Ziel- und Quellverkehrsaufkommen und Infrastruktur der Ortslage nicht entstehen können.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes, der eine aufgelockerte Ortsrandbebauung vorsieht, wie sie in der angrenzenden Wohngebiet "Zum Königsberg" und „An der Hofkirche“ bereits vorliegt, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei festgesetzt.

4.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine freie Stellung der Garagen innerhalb der Baugrenzen und seitlich der Baugrenzen in den dafür festgesetzten Flächen.

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

Im Plangebiet sind im südlichen Bereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie übernehmen die Eingrünung des Wohngebietes nach Süden und Westen hin, wobei die Flächen zum Süden eine Tiefe von 10 Metern sowie nach Westen eine Tiefe von 8 Metern aufweisen. Die Flächen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Pflanzungen werden dreireihig vorgesehen, so dass ein dichter Bewuchs zur freien Landschaft erreicht werden kann.

Sie werden aus Gehölzen der im Bebauungsplan unter Pflanzliste A angegebenen Pflanzen in Gruppen zusammengestellt.

Nördlich der Planstraße wird entlang der westlichen Planbereichsgrenze eine Schnittheckenpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB festgesetzt. Die Pflanzen sind der Pflanzliste B des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Pflanzung ist in der nächsten Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten.

4.8 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zu mehreren landwirtschaftlichen Betrieben. Zwei Betriebe liegen westlich sowie südwestlich des Plangebietes, der dritte Betrieb nördlich. Letzterer weist den geringsten Abstand zum Plangebiet auf (Gem. Lövenich, Flur 14 Flurstück 266). Um ein konfliktfreies Nebeneinander zu gewährleisten werden aktive Schutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles festgesetzt.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die vom Umfeld auf das Plangebiet einwirken, wurde das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, beauftragt eine lärmtechnische Untersuchung zu erarbeiten.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens, Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 11 02 013/05 vom 06. Mai 2013 ist die Anlage eines Lärmschutzwalles mit einer Kronenhöhe von 4,0 Metern, gemessen vom angrenzenden gewachsenen Bodenniveau, erforderlich. Dadurch werden an allen maßgeblichen Immissionsorten des Plangebietes die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten (siehe Punkt Immissionsschutz).

Ein Lärmkonflikt zwischen der Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht zu befürchten.

4.9 Baugestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen die äußere Gestalt der Bebauung im Planbereich. Die rechtliche Grundlage besteht über § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW.

Es werden Festsetzungen zu den Dachformen, den Dachdeckungsmaterialien, den Dachaufbauten, zu zulässigen Fassadenmaterialien sowie Einfriedungen etc. getroffen, deren Ziel es ist, einen Rahmen für eine verträgliche, dem Maßstab der Umgebung angepasste Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten. Das bereits vorhandene Bild der umliegenden Wohngebiete wird über diese Festsetzungen in den Planbereich übertragen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sichern die Harmonisierung der baulichen Maßstäblichkeit, die baugestalterischen Festsetzungen einen harmonischen gestalterischen Übergang zwischen Bestand und Neuplanung, der trotzdem eine derzeit

gebräuchliche Baugestaltung nicht unterbindet.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße und die Straße "Dingbuchenweg" und so dann über die Verlängerung der Straße „ Zum Königsberg“ von Osten erschlossen. Eine weitere Verbindung ist über die Straße "In Lövenich", von Hottdorf kommend und wieder über die Straße "Zum Königsberg" gegeben.

Die Straße "Zum Königsberg" wird in das Plangebiet hinein verlängert.

Von dort abzweigend wird eine Verbindung zum nördlich liegenden Lärmschutzwall gesichert, die dessen Pflege und Unterhaltung ermöglicht. Ebenfalls wird eine fußläufige Verbindung vom Weg "Am Lerchenpfad" planungsrechtlich zu diesem Zweck gesichert.

Gleichzeitig wird die Option der Durchführung einer fußläufigen Verbindung von der Straße "Zum Königsberg" zum "Am Lerchenpfad" bewahrt.

6. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits in der Straße „ Zum Königsberg“ sowie „Am Lerchenpfad“ vorhanden und werden von dort durch die Versorgungsträger in das Plangebiet verlegt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Mischwassersystem, ein Anschluss wird in nördlicher Richtung bis zur Straße „Am Lerchenpfad“ hergestellt. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang.

Das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden über das Mischsystem abgeleitet. Ein ortsnahes Gewässer zur Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung) steht nicht zur Verfügung. Die Umsetzbarkeit der Verpflichtungen gemäß § 51 a LWG wurden überprüft. Demnach ist unbelastetes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, die Mächtigkeit des Sickerraums grundsätzlich mindestens 1,0 m betragen. Für Versickerungsanlagen kommen Lockergesteine in Frage, deren Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) zwischen $1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ und $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ liegt. Als Grenz-Durchlässigkeitsbeiwert für die Wasseraufnahme ist von $k_f \geq 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ auszugehen, damit eine ausreichende Sickerfähigkeit erzielt wird. Bei geringerer Durchlässigkeit kann keine Versickerung i. S. § 51a LWG gefordert werden. Die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser von Grundstücken sind seitens des Plangebers nachzuweisen bevor eine Festsetzung das Versickern des Regenwassers vorgibt.

Bohrungen im Bereich Lövenich-West weisen Tonschichten bis in eine Tiefe von 7m unter Gelände auf.

Dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser ist so nicht möglich und der Bau einer zentralen Versickerung mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden. Aus den vorgenannten Gründen wird eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht festgesetzt.

Eine ortsnahe Einleitung des anfallenden Regenwassers in offenes Gewässer gem. § 51 a LWG ist für das Plangebiet nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand möglich. Er besteht keine Möglichkeit, ohne aufwändige Neuverlegungen von Regenwasser-

kanälen über mehrere 100 Meter, das Regenwasser in den Nysterbach (nördlich in Tallage) einzuleiten. Auch Vliese und temporär wasserführende Gräben sind nicht erreichbar.

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde der Immissionsschutz bezüglich der Planung im Zusammenspiel mit dem Bestand der Umgebung untersucht, um das konfliktfreie Nebeneinander der neuen und der bestehenden Nutzungen zu überprüfen und ggfls. durch gezielte Maßnahmen zu gewährleisten.

Dabei wurden die Bereiche Lärmschutz, Schattenwurf durch Windenergieanlagen (WEA), Geruchsimmissionen und Artenschutz (siehe dort) besonders betrachtet.

Lärm und Schattenwurf

Das Plangebiet, liegt in Nachbarschaft zu mehreren landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnbereichen und mehreren Windenergieanlagen WEA im Süden der Ortslage.

Landwirtschaftliche Betriebe

Zwei der landwirtschaftlichen Betriebe liegen westlich sowie südwestlich des Plangebietes, der dritte Betrieb nördlich. Letzterer weist den geringsten Abstand zum Plangebiet auf (Gem. Lövenich, Flur 14 Flurstück 266

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die vom Umfeld auf das Plangebiet einwirken, wurde das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, beauftragt eine lärmtechnische Untersuchung zu erarbeiten.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens, Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 11 02 013/05 vom 06. Mai 2013 mit Ergänzungen vom 16. 05. 2013, 27.06. 2013 und 15. 11. 2013) ist zum nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb eine Lärmschutzmaßnahme in Form eines Walles mit einer Kronenhöhe von 4 , über angrenzendem Gelände erforderlich.

Nach Umsetzung dieser Maßnahme ist gemäß des vorgenannten Gutachtens, durch alle zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens bestehenden Geräuschquellen der Umgebung , keine Konfliktsituation mit den Immissionsrichtwerten eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie denen des festgesetzten „Reinen Wohngebietes“ ersichtlich.

Die landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die Planung in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt. Begrenzende Faktoren, welche eine Entwicklung der Betriebe beeinflussen, erwachsen durch die bereits heute immissionsschutzrechtlich ausgereizte Situation zum Nutzungsbestand der Umgebung.

Das Gutachten - Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 11 02 013/05 vom 06. Mai 2013 mit seinen Ergänzungen – ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Windkraftanlagen (Lärm/Schattenwurf)

Südlich der Ortslage Lövenich befindet sich eine Konzentrationszone der Stadt Erkelenz für bestehende 9 Windenergieanlagen in einem Abstand von rd. 1.250 bis 1.300m zur nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung am südlichen Ortsrand Lövenich. Weitere Anlagen südlich Lövenich befinden sich in einem größeren Abstand auf dem Gebiet der Städte Hückelhoven und Linnich. In den Anlagengenehmigungen wurden bestehende immissionsschutzrechtliche Schutzansprüche berücksichtigt. In der Bauleitplanung sind die bestehenden Anlagen ebenfalls zu berücksichtigen. Der seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. VI/2 „Lerchenpfad“, Erkelenz-

Lövenich und seine 2. Änderung, rechtskräftig seit 1989, grenzen östlich an das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes Nr. XII an. In den rechtskräftigen Bebauungsplänen wird für die Bebauung südlich der Straße "Zum Königsberg" ein "Reines Wohngebiet (WR)" gemäß § 3 BauNVO i. d. F. v. 1977 festgesetzt.

Für die Windenergieanlagen (WEA) südlich Lövenich ist die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Rahmen der Baugenehmigung im Jahre 2001 durch Gutachten zum Lärm (Geräuschimmissionsgutachten WINDTEST, 25709 Kaiser-Wilhelm-Koog, Az.: WT1504/00, 25.09.2000;) und zum Schattenwurf (Schattenwurfgutachten WINDTEST, 41517 Grevenbroich, Az.: SW0002B, 02.10.2000 und 1. Nachtrag SW00002BN1 25.10.2000) nachgewiesen worden. Die Gutachten sind Bestandteil der Baugenehmigung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. XII „Verlängerung Zum Königsberg“ rückt nicht näher an die bestehenden WEA heran.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden zudem geringere Schutzansprüche als für das bereits bestehende Reine Wohngebiet (WR) begründet.

Lärmimmissionen in Kumulation

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte hinsichtlich bestehender landwirtschaftlicher Betriebe in der Nachbarschaft zum Plangebiet in Kumulation mit den genehmigten WEA im Süden des Plangebietes wurde im Rahmen schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 11 02 013/05 vom 06. Mai 2013 mit Ergänzungen vom 16. 05. 2013, 27.06. 2013 und 15. 11. 2013), überprüft. Demnach hält die zukünftige Gesamtbelastung (WEA Bestand, 3 landwirtschaftliche Betriebe) die WA-Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ein. Für das Grundstück des Plangebietes mit WR-Festsetzung weist das der Genehmigung der bestehenden WEA zugrunde liegende Schallgutachten bereits eine Überschreitung des WR-Immissionsrichtwertes zur Nachtzeit von 35 dB(A) um 0,7 dB (Beurteilungspegel gerundet 36 dB(A)) auf. Die landwirtschaftlichen Betriebe erzeugen an der zukünftig den WEA zugewandten Gebäudesseite (Gebäudesüdseite) einen nächtlichen Beurteilungspegel von unter 28 dB(A), so dass in der Summe mit den bestehenden WEA keine weitere Pegelerhöhung über den gerundeten Beurteilungspegel von 36 dB(A) hinaus gegeben sein wird.

Geruch

Neben der gutachterlichen Betrachtung der Lärmimmissionen wurde eine geruchstechnische Untersuchung beauftragt. Sie sollte aufzuzeigen, ob im Einklang mit der Landwirtschaft zusätzlicher Wohnraum geruchsimmissionsverträglich geschaffen werden kann. Konfliktpotentiale durch landwirtschaftliche Gerüche waren aufzuzeigen, zu beurteilen und in gutachtlicher Form darzulegen. Die Studie wurde nach den derzeit geltenden Verwaltungsvorschriften durchgeführt.

Als Ermittlungs- und Berechnungsgrundlage diente die Geruchsimmissions-Richtlinie 2008 (im weiteren „GIRL“ genannt). Die GIRL ist mit ihren Auslegungshinweisen in der Verwaltungspraxis als Erkenntnisquelle für genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG (hier: 4. BImSchV) gemäß Erlass des MUNLV NRW vom 14.10.2008 behördenverbindlich.

Den Ergebnissen ist zu entnehmen, dass sowohl im Bestand als auch im Planfall (d. h. nach Realisierung der aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstätten), der zumutbare Immissionswert gemäß GIRL (relative Häufigkeiten der Geruchsstunden 0,10 für Wohngebiete) in jeder Beurteilungsfläche innerhalb des Plangebietes eingehalten wird.

Eine Wahrnehmung von Gerüchen, welche von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, ist jedoch nicht komplett auszuschließen. Sie hält sich jedoch in dem Rahmen, der durch die Richtlinien (s.o.) vorgegeben ist und für ein Wohngebiet im ländlichen Gebiet, dass durch eine intensive Landwirtschaft um die Ortslagen geprägt ist, die Regel ist.

Demnach werden durch das Bebauungsplanverfahren Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg", Erkelenz-Lövenich, die landwirtschaftlichen Betriebe weder im Bestand noch in den Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.
Das Geruchsgutachten Nr. 00002465 vom 23.08.2012 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zukünftige Entwicklungen

WEA -Lärm

Auf dem Stadtgebiet Linnich wird zur Zeit dieses Bauleitplanverfahrens ein Bauleitplanverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung für 16 neue WEA durchgeführt. Im Zuge des Verfahrens der Stadt Linnich wurden ein Schallgutachten, welches die Immissionen durch die neuen WEA sowie ein Gutachten zur Untersuchung der Immissionen durch Schattenwurf durch die Stadt Linnich in Auftrag gegeben. Beide Gutachten betrachten die Auswirkungen der 16 neu zu errichtenden WEA unter Berücksichtigung bereits bestehender 20 Anlagen als Vorbelastung.

Mit dem seitens der Stadt Linnich vorgelegten Schallgutachten wurde der Nachweis, dass die Richtwerte der TA Lärm für das bestehende Reine Wohngebiet (WR) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VI/2 "Lerchenpfad" und seiner 2. Änderung sowie die maßgeblichen Richtwerte für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. XII „Verlängerung Zum Königsberg“, Erkelenz-Lövenich, durch die geplanten WEA im Zusammenwirken mit den bestehenden WEA, eingehalten werden, noch nicht abschließend geführt.

WEA-Schattenwurf

Das Schattenwurfgutachten Nr. 3065-13-S3 der Stadt Linnich stellt fest, dass das geplante Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. XII „Verlängerung Zum Königsberg“ außerhalb der Schattenreichweite der bestehenden und neuen WEA liegt.

7.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg" Erkelenz Mitte, wurde der ökologische Zustand der Fläche, welche durch den Planbereich erfasst wird vor der Umsetzung der Bauleitplanung erfasst und berechnet und zusätzlich die ökologische Wertigkeit der Flächen nach Umsetzung der Bauleitplanung prognostiziert.

Die Bilanzierung wurde nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW sowie dem Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes NRW erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass ein Restausgleichsbedarf von 934 Ökoeinheiten nach der Umsetzung der Planung besteht, die über das Ökokonto der Stadt Erkelenz ausgeglichen werden.

7.3 Schutz von Natur und Landschaft, Artenschutz

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

Innerhalb des Planbereiches werden im Westen und Süden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier findet eine Eingrünung des Wohngebietes in mehrreihiger Ausführung zur freien Feldflur hin statt.

Die Fläche nach Süden weist eine Breite von 10 Metern, die nach Westen von 8 Metern auf. Nördlich der Planstraße und des Wendehammers werden Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Durch vorgenannte Maßnahmen, sowie die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes für Wohnhäuser, wird das Wohngebiet eingegrünt und in das Landschaftsbild harmonisch eingegliedert. Zusätzlich wird das Eingriffspotential in Natur und Landschaft verringert.

Artenschutz

Im Zuge der Verfahrensvorbereitung wurde ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Bewertung des Plangebietes durchgeführt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes, insbesondere gemäß § 44 BNatSchG, zu beachten. Im vorliegenden Gutachten wurden die Vorhaben aus Artenschutzrechtlicher Sicht bewertet. Grundlage für die Bewertung waren faunistische Untersuchungen im Frühjahr/Frühsummer 2011 sowie ergänzend die für das Messtischblatt genannten planungsrelevanten Arten aus dem "Fachinformationssystem geschützte Arten" des LANUV NRW, verknüpft mit den Habitatbedingungen vor Ort.

Nach Aussage des Gutachtens besitzen die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes ein nur geringes Lebensraumpotential für die Tierwelt. Nur drei Vogelarten wurden nachgewiesen, die aber als "Nahrungsgäste" im Gebiet zu sehen sind, die in den umliegenden Hofanlagen nisten. Typische Feldvogelarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

Für Amphibien gibt es im Plangebiet kein Potential und auch für Fledermäuse liegt höchstens eine Relevanz des Gebietes als Jagdhabitat vor.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die erzielten Ergebnisse der faunistischen Kartierung, verknüpft mit dem Vorhaben und seinen Wirkungen, keine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG aufweisen.

Als Vermeidungsmaßnahme wird eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit empfohlen. Sollte die Baufeldfreimachung innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen ist eine Untersuchung auf bodenbrütende Vogelarten angezeigt, um deren Tötung und Verletzung zu vermeiden.

7.4 Grundwassersituation/ Niederschlagswasser

Der Grundwassergleichenplan des Erftverbandes gibt für den Planbereich keine Höhen des Grundwassers an. Das Plangebiet befindet sich nach den Unterlagen des Verbandes in einer Zone von Tonausstrichen und geologischen Störungen.

Der Erftverband wurde im Zuge des Verfahrens um Stellungnahme gebeten.

Das Plangebiet liegt zusätzlich im Auswirkungsbereich der Sumpfungsmassnahmen des Braunkohletagebaus Garzweiler II. Es ist damit zu rechnen, dass der heute durch die Sumpfungsmassnahmen beeinflusste Grundwasserstand, nach Beendigung der Sumpfungsmassnahmen, wieder steigt.

Das Anfallende Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet. Auf den Grundstücken kann die Funktionalität einer Verrieselung des Nie-

derschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse, die aus den angrenzenden Baugebieten bekannt sind nicht gewährleistet werden. Die Einleitung in ein ortsnahe Gewässer gem. § 51 a LWG ist ohne unverhältnismäßigen technischen und wirtschaftlichen Aufwand nicht möglich. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang. Auf die Verpflichtung n. § 51 a LWG wird hingewiesen (siehe Pkt. Ver- und Entsorgung).

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

Baudenkmäler sind für das Plangebiet nicht in die Denkmalliste eingetragen.

9. Kennzeichnung von Flächen

Zum derzeitigen Verfahrensstand liegen keine Erfordernisse für eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan vor.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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.

Geruchsimmission

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XII, "Verlängerung Zum Königsberg" in Erkelenz-Lövenich ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen. Ein Bioaerosolvorkommen in der Luft, hervorgerufen durch Milchkühe und Jungvieh, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine Haltung von Schweinen und Geflügel auf den landwirtschaftlichen Betrieben um den Planbereich, ist schon durch die Bestandsituation (angrenzende Wohnbebauung) immissionsschutzrechtlich nicht umsetzbar. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Betriebe die anfallende Gülle durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu behandeln haben, so dass es nicht zu einer Belastung der angrenzenden Wohnbebauung kommen kann.

Die nach der Geruchsimmissions-Richtlinie geltenden Immissionswerte für Wohngebiete und Dorfgebiete werden eingehalten.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde nicht systematisch auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit zu Tage treten. Gem. 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 Eichthal, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung des Verdachtes sowie der überbaubaren Flächen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. 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 der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) sowie die Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind bodenordnende Maßnahmen und andere Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

11. Städtebauliche Kenndaten

Städtebauliche Kenndaten			
Art der Nutzung	m ²	%	m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	9.920	56	
überbaubare Flächen			2.976
nicht überbaubare Flächen			6.944
Verkehrsfl. mit bes. Zweckbestimmung (V)	1.609	9	
Verkehrsfl. mit bes. Zweckbestimmung (W)	433	2	
Verkehrsfl. mit bes. Zweckbestimmung (F)	314	2	
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.851	28	
öffentliche Grünflächen	535	3	
Gesamt	17.662	100	

12. Kosten

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

13. Anlagen

Zur Begründung gehören ein Umweltbericht, ein Schalltechnisches Gutachten, Schalltechnische Untersuchung-Bericht Nr. 11 02 013/05, Kramer Schalltechnik GmbH vom 06. 05. 2013 mit Ergänzungen vom 16. 05. 2013, 27.06. 2013 und 15. 11. 2013 und ein Geruchsgutachten Nr. 00002465 vom 23.08.2012

Erkelenz im Dezember 2013