



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. VI/1 „Bauxhof“ Erkelenz-Mitte

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. 132 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

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

Bebauungsplan Nr. VI/1 „Bauhof“ Erkelenz-Mitte

Begründung

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	8
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	8
5. Verkehrserschließung	14
6. Ver- und Entsorgung	16
7. Umweltbelange	17
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	19
9. Kennzeichnung von Flächen	19
10. Nachrichtliche Übernahmen	19
11. Hinweise	19
12. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	19
13. Städtebauliche Daten	20
14. Kosten	20
15. Anlagen	21

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Erkelenz-Mitte. Die überörtliche Straße B57 bildet die westliche, die Roermonder Straße die nördliche Plangebietsgrenze. Südlich schließt das Plangebiet an das bestehende Wohngebiet „Schulring“ an, östlich grenzt der Zentralfriedhof an das Plangebiet. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der derzeit gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist für das Plangebiet Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus. An das Plangebiet westliche angrenzend ist die B57 dargestellt als Bestand: Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt außerhalb des mit Bekanntmachung vom 10.04.1985 rechtskräftigen Landschaftsplanes Erkelenzer Börde I/1.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, Parallel der B57 ist im Flächennutzungsplan der westliche Plangebietsrand als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz und Sportanlage dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB.

Bauplanungsrechtlich liegt das Plangebiet derzeit im Planbereich des aus dem Jahre 1966 stammenden Bebauungsplanes Nr. VI „Oerather Mühle“ und dessen Änderungen, u. a. mit der Festsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI, Reine Wohngebiete und III-IV-geschossige Bebauung.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für das Plangebiet wurden städtebauliche Voruntersuchungen mit Nutzungs- und Bebauungsüberlegungen vorgenommen (Planungsamt Stadt Erkelenz, 2005/2011), zwischenzeitlich liegt ein städtebaulicher Bebauungsvorschlag „Klimaschutzsiedlung Bauxhof“ (Stand: 26.03.2013) vor. Auf der Grundlage dieser Planungen eines Investors erfolgte eine Aufnahme in die Liste der „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ durch die Energieagentur

NRW, die Anforderungen an die energetischen Standards und die Gestaltung der Gebäude sowie die städtebaulichen, ökologischen und sozialen Anforderungen und Empfehlungen für den Status einer Klimaschutzsiedlung sind damit erfüllt.



Klimaschutzsiedlung
BAUXHOF

Bebauungsvorschlag Vc

M. 1 : 500 26.03.2013



J.+J. VIETHEN
ARCHITECTEN
LINDENWEG 10
41812 ERKELENZ
FON: (0241) 308640
FAX: (0241) 308645

2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

In Erkelenz-Mitte vollzog sich in den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts die Siedlungsentwicklung in einem erheblichen Umfang westlich der historischen Kernstadt. Diese westliche Stadterweiterung in einem Radius von 300 bis 1000 m um die Kernstadt erfuhr eine räumliche Begrenzung durch die im Jahre 1972 planfestgestellte Bundesstraße 57 (Westumgehung Erkelenz). Der Einwohneranteil dieses Wohnareals zwischen der Krefelder Straße (ehem. B 57), Antwerpener Straße (L227), Roermonder Straße (L19) sowie der B 57 an der Gesamtbevölkerung von Erkelenz-Mitte beträgt mittlerweile mit rd. 2.700 Einwohnern rd. 14%.

Grundlage für die in dem größeren Teilbereich des westlichen Wohngebietes in rd. 10 Jahren vollzogene Bautätigkeit war der im Jahre 1966 aufgestellte Bebauungsplan Nr. VI „Oerather Mühle“.

Der Bebauungsplan sah neben einem kleineren Gewerbegebiet im Nordosten und Infrastrukturstandorten (Schule, Sport, Friedhof) eine in gemischter Bauweise verdichtete Bebauung mit Reihen- und freistehender Bebauung sowie bis zu III-geschossige Wohnungsbauten vor.

Mit einer Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 1973 (5. Änderung) wurden grenzend an bereits 3 geplante Geschossbauten in einem rd. 3 ha großen

nordwestlichen Teilraum 21 weitere III- und IV-geschossige Bebauungen konzentriert.

Die Haupteerschließung (Schulring) wurde halbkreisförmig an die Krefelder Straße, die ehemalige B 57, angehängt, die weitere Erschließung erfolgte westlich und östlich in einem Erschließungsraster (Wohnhöfe).

Aufgrund der unterschiedlichen Wohnformen weist der überwiegende Teil des Wohngebietes heute eine sozial durchmischte Wohnbevölkerung auf. Neben den erschließungsbedingten Orientierungsschwierigkeiten sind räumlich ablesbare Quartiere und eine Gebietsmitte nicht vorhanden.

Die gute Lagequalität des Wohngebietes ist bedingt durch die Nähe zur Kernstadt, zu den Versorgungseinrichtungen für den täglichen und mittelfristigen Bedarf und zu den städtischen Infrastruktureinrichtungen sowie durch die Einbindung in die westlichen Grün- und Freiflächen.

Im Jahre 1992 erwarb die Stadt Erkelenz mit Fördermitteln des Landes zum Zwecke der Wohnraumversorgung für Spätaussiedler den mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI „Oerather Mühlenfeld“ geplanten und für britische Militärangehörige im Jahre 1973 erbauten Mietwohnungsbestand Bauxhof. Nach dem Umbau des Mietwohnungsgebäudes Haus Nr. 38 eröffnete die Stadt Erkelenz eine Begegnungsstätte und Beratungsstelle sowie einen 2-Gruppenkindergarten.

Die Aufnahmequote für Spätaussiedler erfüllte die Stadt Erkelenz mit Belegung des erworbenen Mietwohnungsbestandes Bauxhof.

Die in den 90er Jahren vorgenommene ausschließliche Wohnungsbelegung mit Aussiedlern führte zur sozialen und räumlichen Isolierung dieser Bevölkerungsgruppe. Die Wohnungsbelegungsfristen der Spätaussiedler wurden tw. überschritten.

In den Folgejahren stellten sich rückläufige Aussiedlerzahlen ein.

Die Wohnungszweckbindung für die insgesamt 21 Geschosswohnungsgebäude mit 160 Wohnungen läuft im Jahre 2017 aus.

Vor diesem Hintergrund entschied der Rat der Stadt im Jahre 2006 die Nutzung der Wohnhäuser 15-22 und 24-30 im Bauxhof als Übergangwohnheim für Spätaussiedler bis Ende 2007 aufzugeben.

Zugleich wurde beschlossen, diese Wohnhäuser nach Aufgabe der Nutzung als Übergangwohnheim abzureißen und das gesamte Gelände einer Neuordnung zuzuführen. Der Abriss von 15 Gebäuden wurde in den Jahren 2008 und 2009 vollzogen. Übrig geblieben sind noch die Gebäude Bauxhof 32 – 36 und der Kindergarten im Gebäude Bauxhof 38. Mit der Bezirksregierung Köln führt die Stadt Erkelenz Gespräche über die weitere Verwertbarkeit der Gebäude 32 – 36, Ziel ist auch hier der Abbruch der vorhandenen Bausubstanz. Von den noch bestehenden 40 Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 10 Wohnungen durch Unterbringung mit Einweisungsverfügung belegt (Aussiedler, Asylbewerber), in Abhängigkeit der Realisierung der Neubauvorhaben soll Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden. Für die restlichen Wohnungen ist eine Bewohnbarkeit aufgrund der Gebäudezustände nicht gegeben. Der Kindergarten im Gebäude Bauxhof 38 soll auch mittelfristig an diesem Standort weiter betrieben werden.

Im November 2011 beschloss der Rat der Stadt, dass auf der Liegenschaft Bauxhof eine Klimaschutzsiedlung im Sinne des Projektes „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ entstehen soll. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen entsprechenden Projektantrag zu stellen und in einem geeigneten Auswahlverfahren Investoren für die Projektumsetzungen auszusuchen.

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt sollte das Wohnprojekt des Arbeitskreises „Wohnen im Alter“ des Runden Tisches im Bereich des Bauxhofgeländes berücksichtigt werden. Hierfür wurde in 2012 eine städtische Teilfläche im südöstlichen Plangebiet von ca. 2.300 m² zum Zwecke der Projekterrichtung in einem 1. Bauabschnitt veräußert. Durch Kaufoption für weitere ca. 2.300 m² wurde die Option für einen weiteren Bauabschnitt eingeräumt. Die Projektplanung sieht eine III-IV-geschossige Bebauung in vier Mehrfamilienhäusern vor. Die Vorhaben des 1. Bauabschnittes wurden auf der Grundlage des bestehenden Planrechtes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Oerather Mühle“ bauplanungsrechtlich genehmigt, mit der Errichtung wurde begonnen.

Der Stadt Erkelenz liegt ein Angebot eines Investors zum Erwerb der Grundstücksflächen Bauxhof vor, das aus der Investorenausschreibung im Rahmen eines europaweiten öffentlichen Teilnahmewettbewerbes „Klimaschutzsiedlung Bauxhof“ – Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung, hervorgegangen ist. Die Realisierung Wohngebäude im Plangebiet erfolgt durch den Investor, die Mindestzahl an Wohngebäuden für klimagerechtes Bauen, 20 Eigenheime oder 30 Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit Wärmedämmstandard Passivhaus (Heizwärmebedarf max. 15 kWh/m²a) oder 3-Liter-Haus (Heizwärmebedarf max. 35 kWh/m²a), soll hierbei nicht unterschritten werden. Der Abbruch der noch bestehenden fünf IV-geschossigen Gebäude Bauxhof 32 – 36 erfolgt ebenfalls durch den Investor.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit entlang der B57 als Grünflächen („Grünzug-West“) genutzt, südliche Teilflächen sind noch mit unbewohnten Geschosswohnungsgebäuden sowie dem Kindergarten bebaut, eine südöstliche Teilfläche wird derzeit mit zwei Geschosswohnungsgebäuden neu bebaut, die restlichen Flächen liegen brach. An das Plangebiet grenzt westlich die B57, nördlich die Roermonder Straße mit einem Gewerbegebiet, östlich der Zentralfriedhof und südlich das Wohngebiet „Schulring“.

Für das nördlich des Plangebietes liegende Gewerbegebiet wurde der Bebauungsplan Nr. VI/3 „Roermonder Straße/Venloer Straße“ aufgestellt, der im Oktober 2013 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan Nr. VI/3 setzt als Neuüberplanung für eine Teilfläche des am 11.06.1966 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. VI „Oerather Mühle“ ein Gewerbegebiet fest. Am westlichen Plangebietsrand setzt der Bebauungsplan Nr. VI/3 parallel der B57 in einer Tiefe von 15 m eine öffentliche Grünfläche fest, am südlichen Plangebietsrand eine Verkehrsfläche (Roermonder Straße) zur Erschließung u. a. des Gewerbegebietes und Zentralfriedhofes. Das Gewerbegebiet mit seinen Immissionspotentialen der gewerblichen Nutzungen ist abgestimmt auf die schutzwürdige Baugebiete, der außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung. Um diese Nutzungen auch in der Zukunft spannungsfrei nebeneinander gewährleisten zu können, werden unter Berücksichtigung der von gewerblichen Flächen potentiell ausgehenden Emissionen das Gewerbegebiet im Planbereich über den Abstandserlass – RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007, gegliedert. Demnach sind lediglich Nutzungen zulässig, die nicht in den Abstandsgruppen I bis VII aufgeführt werden, oder die dort nicht aufgrund einer gutachterlichen Emissionsbetrachtung einzugruppieren wären.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers als überwiegendes Einfamilienhausgebiet mit bis zu II-geschossiger Reihen- und Doppelhausbebauung und in einer kleineren Teilfläche mit Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Die besonderen Anforderungen für eine „Klimaschutzsiedlung“ i. S. des Projektes „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ sollen hierbei berücksichtigt werden.

Das bestehende Planrecht des Bebauungsplanes Nr. VI „Oerather Mühle“ und seiner Änderungen soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ abgelöst werden.

Entsprechend dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ (s. a. FNP 2001) werden im Siedlungsschwerpunkt Erkelenz-Mitte innerstädtische Flächen, die bereits zuvor baulich genutzt wurden einer neuen Wohnnutzung zugeführt. Eine neue Flächeninanspruchnahme, insbesondere im Außenbereich und Freiraum wird hiermit vermieden.

Die Lage im Siedlungsraum und Anbindung an die vorhandene Bebauung ermöglicht eine funktionale stadträumliche Integration mit Nutzung der bestehenden Wohnfolgeeinrichtungen.

Klimaschutzziele werden sowohl im verkehrlichen (Verringerung CO₂-Emissionen) und baulichen Bereich i. S. einer Optimierung gegenüber dispersen und flächenhaften Strukturen (u. a. Reduzierung Inanspruchnahme neuer Flächen, flächensparende Bauweise) als auch über die städtebauliche Planung der Gebäudeausrichtung (Südorientierung der Hauptfassade) verfolgt.

Die Randbedingungen für das Plangebiet,

- Verkehrslärmimmissionen aufgrund der Nähe zur B 57
- derzeit fehlende unmittelbare Anbindung an eine Sammelstraße
- Umgebungsbebauung u. a. mit Geschosswohnungsbau
- Umgebungsnutzung mit Gewerbegebiet und innerstädtischem Grünzug sind in die Planung eingeflossen.

Die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Wohnquartier soll mit der Anlage einer aktiven Lärmschutzmaßnahme entlang der B57, die an den südwestlich des Plangebietes bestehenden Lärmschutzwall anschließt, verbessert werden. Neben dem verkehrlichen Anschluss an den Schulring mit öffentlichem Nahverkehr, soll die Verkehrsanbindung mit einem zweiten Anschluss über die Roermonder Straße zur L19 und damit weiteren Linien und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs optimiert werden. Der bestehende innerstädtische Grünzug entlang der B 57 soll im Plangebiet gesichert und zur Naherholung weiter entwickelt werden.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Für das rd. 4 ha umfassende Plangebiet mit seinen hervorragenden Lagequalitäten in der Innenstadt orientiert sich die städtebauliche Planung an kompakten Stadt-/Siedlungs- und Bauungsstrukturen. Der für das Plangebiet zwischen B 57, Roermonder Straße und Zentralfriedhof seitens eines Investors

vorgelegt städtebauliche Bebauungsvorschlag „Klimaschutzsiedlung Bauxhof“ (Stand: 26.03.2013) ist unter Einbeziehung des in einer südöstlichen Teilfläche des Plangebietes gelegenen Wohnbauvorhabens für altengerechtes Wohnen mit Grundlage des Bebauungsplanes.

Die städtebauliche Konzeption sieht ausgehend von den Anbindungen an die Roermonder Straße als Hapterschließung sowie an die Straßen Bauxhof bzw. Schulring eine Gliederung mit Erschließungsachsen und Stichstraßen in mehrere Teilquartiere vor. Eine Realisierung in Bauabschnitten ist damit möglich.

Die mittigen Nord-Süd sowie Ost-West Erschließungsachsen ermöglichen die Anbindung von Stichstraßen zur Bildung von überschaubaren Nachbarschaften in einheitlich gestalteten Gebäudegruppen. Platzräumliche Situationen im Eingangsbereich des Wohnquartiers und der Nord-Süd Achse können als besonders gestaltete Aufenthaltsbereiche Quartiersplatzfunktion übernehmen.

Im Anschluss an die südlich des Plangebietes bestehenden Geschosswohnungsbauten bzw. Reihenhausbebauung ist ein verdichtetes überwiegendes Einfamilienhausgebiet mit bis zu II-geschossiger Reihen- und Doppelhausbebauung auf insgesamt ca. 56 Baugrundstücken vorgesehen. In einer kleineren südlichen Teilfläche sind im Anschluss an die bestehenden Geschosswohnungsbauten auf zwei Grundstücken II-III-geschossige Mehrfamilienhäuser geplant. In einer südöstlichen Teilfläche sind auf zwei Grundstücken III-IV-geschossigen Mehrfamilienhäuser in einem 1. Bauabschnitt bereits in der Realisierung. Mit der überwiegenden Reihenhausbebauung sowie der Mehrfamilienhausbebauung erhält das Gebiet die angestrebte bauliche Verdichtung und flächensparende Bauweise. Maximale Grundstücksgrößen von 300 m² für geplante Einfamilienhausbebauung in Reihen- oder Doppelhäusern werden gemäß der städtebaulichen Konzeption nicht überschritten. Die städtebauliche Struktur ermöglicht eine konsequente Gebäudeausrichtung (Hauptfassade Wohnräume) überwiegend nach Süden und damit hohen passiv-solaren Einträgen.

Die geometrische Grundform der städtebaulichen Konzeption ermöglicht eine Aufteilung in rechtwinklig zugeschnittene Baugrundstücke mit variablen Grundstücksbreiten. Die Grundstücksaufteilung orientiert sich an der geplanten Reihen- und Doppelhausbebauung, ist jedoch variabel.

Der bestehende innerstädtische Grünzug („Grünzug-West“) wird am westlichen und nördlichen Rand des Wohnquartiers in wechselnder Breite fortgesetzt, Verknüpfungen mit den Wohnbereichen entstehen an den Endpunkten der Stichstraßen. Die einzelnen Teilquartiere erhalten hier mit Fußwegen unmittelbar Zugang zum Naherholungsbereich des „Grünzuges-West“.

Fuss- und Radwegeverbindungen zur Innenstadt bestehen über die Straßen Bauxhof/ Schulring sowie die Roermonder Straße und über den Fußweg entlang des Zentralfriedhofes.

Die Verkehrserschließungsflächen sind mit Mindeststraßenbreiten für Versorgungsfahrzeuge sparsam konzipiert, ein verkehrsberuhigter Ausbau ohne Durchgangsverkehr ist vorgesehen.

Die Abschirmung des Verkehrslärms ausgehend von der B 57 zum geplanten Wohngebiet mit seinen schutzbedürftigen Nutzungen erfolgt durch eine Lärmschutzwand rd. 450 m parallel der B 57, die westlich an den bestehenden Lärmschutzwall anschließt.

Die Umsetzung der Bebauungskonzeption erfordert den Rückbau von 5 Mietwohnungsgebäuden. Das Gebäude Bauxhof 38 mit Kindergarten soll erhalten bleiben.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist ein Teilgebiet des Wohngebietes „Schulring“, das vorwiegend dem Wohnen dient und in dem eine dem Wohnen dienende Infrastruktur realisierbar sein soll. Die Baugebiete des Plangebietes werden demzufolge als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Weitergehende Wohneinrichtungen und Ergänzungsfunktionen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ebenfalls zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Solche Einrichtungen würden nicht der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes, mit aufgelockerter Bebauung und kleinteiliger Struktur des Wohneigentums im Plangebiet entsprechen. Das Wohnen zusätzlich belastende Verkehrsaufkommen und Immissionen werden darüber hinaus vermieden.

Das Grundstück des bestehenden Kindergartens wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO sowie der Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO bestimmt. Die Festsetzungen beruhen auf dem städtebaulichen Ziel der angestrebten baulichen Verdichtung und flächensparenden Bauweise sowie gestaffelten Intensität der Grundstücksnutzung und Bebauung. In den südlichen Baugebieten soll im Anschluss an den bestehenden Geschosswohnungsbau eine höhere Bebauungsdichte und Intensität, in den Baugebieten der Sticherschließungsstraßen eine reduzierte Dichte erzielt werden. Dementsprechend werden die Baugebiete durch qualitativ unterschiedliche Festsetzungen zur Geschosszahl, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gegliedert. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden in Teilen der Baugebiete nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Erreichung der städtebaulichen Ziele ist unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht für alle in flächensparender Bauweise geplanten Bebauungen möglich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO liegen für das Plangebiet vor. Mit der kompakten flächensparenden Planung auf zuvor bereits baulich genutzten Flächen soll energie- und ressourcensparendes Bauen gemäß den mit einer Klimaschutzsiedlung i. S. des Projektes „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ verfolgten Zielen ermöglicht werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die städtebauliche Planung nicht beeinträchtigt, so werden auch die landesrechtlichen Vorschriften der BauONW über Abstandsf lächen mit der Planung eingehalten. Mit den gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen werden die gesundheitlichen Belange berücksichtigt und sichergestellt, soweit sie durch die Festsetzungsmöglichkeiten des Städtebaurechts beeinflusst werden können. Es ist insbesondere ausgeschlossen, dass Belichtung und Besonnung der an die als WA4, WA5, WA6 bezeichneten Gebiete angrenzenden Grundstücke in einer die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdenden Weise beeinträchtigt würden. Auch stellt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet sicher, dass die besondere Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in Bezug auf Immissionen Berücksichtigung findet.

Die Vorschriften des vorbeugenden Immissionsschutzes werden mit den hierzu getroffenen Festsetzungen berücksichtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind infolge der geringfügigen Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ bis 0,5) nicht erkennbar. Ausgleichend zur Überschreitung der Obergrenze in den WA4, WA5, WA6 wirkt die unmittelbar angrenzende große, der Öffentlichkeit und damit gerade auch den Bewohnern des Gebietes auf Dauer der Erholung und Freizeitgestaltung zur Verfügung stehende Grünfläche des „Grünzuges-West“, die Lage im zentralen Versorgungsbereich mit allen Einrichtungen der Versorgung für den täglichen Bedarf, die günstige Anbindung an den ÖPNV und damit verbundene leistungsfähige Verkehrsbedienung und die Verbesserung der allgemeinen Erschließungssituation für den individuellen Kfz-Verkehr im Bereich Bauxhof.

Die an das Plangebiet grenzenden Grün- und Freiflächen sind für die Bewohner zur Erholung und Freizeitgestaltung unmittelbar aus den Baugebieten zugänglich. Das Plangebiet weist insgesamt aufgrund der Lage in Erkelenz-Mitte, der Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und individuellen Kfz-Verkehr, eine gute Erreichbarkeit zu den innerstädtischen Infrastruktureinrichtungen sowie Arbeitsplätzen auf. Die Überschreitung der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze der Grundflächenzahl betreffend das Allgemeine Wohngebiet WA4, WA5, WA6 wird somit durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, die sich in direktem Bezug auf das Plangebiet ergeben oder vorhanden sind.

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet gemäß der differenzierten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich beabsichtigten Gebäudetypologie mit geringeren Sockelhöhen.

4.4 Wohneinheiten

Die städtebauliche Konzeption sieht entsprechend der beabsichtigten Bebauung mit unterschiedlichen Bautypen eine offene Bauweise in den Baugebieten der einzelnen Teilquartiere des Wohngebietes vor. Innerhalb der Baugebiete WA3, WA4, WA5 würde die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als

zwei Wohneinheiten dem planerischen Ordnungskonzept einer gestaffelten Intensität der Bebauung mit den entsprechend dimensionierten Verkehrsflächen widersprechen. Aus diesem Grunde und um städtebaulichen Missständen, z. B. Beeinträchtigungen durch fließenden und ruhenden Verkehr, innerhalb dieser Baugebiete vorzubeugen, wird die Nutzung der Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt.

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, entsprechend dem städtebaulichen Ziel einer gestaffelten Intensität der Grundstücksnutzung und Bebauung. Für das Baugebiet WA 5 wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der offenen Bauweise dürfen Gebäudelängen mehr als 50 m betragen. Damit werden i. S. einer kosten- und Flächensparenden Bebauung auch Hausgruppen / Reihenhäuser in den WA 5 mit einer Länge von über 50 m möglich, deren maximale Länge durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien nach § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen werden in den mit WA1, WA2, WA3 und WA6 bezeichneten Baugebieten mit 14 m und den mit WA4 und WA5 bezeichneten Baugebieten mit 17 m, sowie eine größere zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche in dem mit WA7 bezeichneten Baugebiet festgesetzt. Der Realisierung von Wohngebäuden in Form von überwiegend Einfamilienhäusern als Doppel- und Reihenhäuserhäuser in den WA3, WA4, WA5, WA6 Baugebieten, sowie Geschoss- und Mietwohnungsbau in den WA1, WA2 und WA7 Baugebieten wird damit ausreichend Raum gegeben. In den WA 4 und 5 ermöglicht die 17 m Tiefe überbaubare Fläche auch die Errichtung bspw. von Gartenhofhäusern, die Regelungen des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauO NRW sind hier anzuwenden, die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist demzufolge nicht erforderlich. Eine ausreichende Flexibilität bei der Lage und Gestaltung der Bebauung ist mit den Festsetzungen zur Bauweise gegeben. Mit der Festsetzung der geometrischen Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Orientierung der Baukörper zum öffentlichen Straßenraum hin erreicht. Baulinien sind an der Verkehrsfläche entlang der mittleren Ostwest-Straßenflucht, an der die Bebauungsrichtung durchgängig wechselt, festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden mit Grenzabstand und z. B. Garagen entlang der Straßenflucht wird damit vermieden. Das Überschreiten der vorderen und hinteren Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite der hälftigen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers zulässig. Diese Festsetzung bietet eine zusätzliche Flexibilität in der Baukörpergestaltung und gewährleistet auch zukünftige Erweiterungen von Wohngebäuden mit Wintergärten, Glasvorbauten oder Loggien.

4.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Der öffentliche Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebietes wird im öffentlichen Verkehrsraum gedeckt. Die privaten Stellplätze, deren städtebauliche Anforderlichkeit sich aus dem Stellplatzbedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten ableitet, sind auf den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen und dafür festgesetzten Flächen nachzuweisen. In den mit WA1, WA 2 und WA7

festgesetzten Baugebieten sind Tiefgaragen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür festgesetzten Flächen unzulässig. Die Freihaltung der privaten unbebauten Wohngärten als Ruhebereiche sowie der Vorgartenbereiche als gestalterisch bedeutsame Übergangszonen zum öffentlichen Raum von Garagen, Carports und Stellplätze wird hierdurch und über die Anrechnung auf die Grundflächenzahl §19 Abs. 4 BauNVO gewährleistet.

Untergeordnete, der Nutzung der Baugrundstücke dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten zulässig. Der gfs. notwendige Flächenbedarf für die der Versorgung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauBG ist i. R. der Aufstellung des Bebauungsplanes zu ermitteln und festzusetzen.

4.7 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der äußeren und inneren Erschließung der baulichen Nutzungen des Plangebietes sind die erforderlichen Erschließungsflächen entsprechend den Anforderungen der einschlägigen straßenbautechnischen Regelwerke als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die der inneren Erschließung des Plangebietes dienenden Erschließungsanlagen sind als öffentliche Flächen für den Straßenverkehr mit einer Breite von 6,00 m, 5,50 m und 4,50 m festgesetzt, dies ermöglicht sparsame und gleichzeitig ausreichende Anlagenbreiten im Mischungsprinzip für den Fahrverkehr, für den ruhenden Verkehr sowie für den Fußgängerverkehr und die Straßenraumbegrünung mit Baumpflanzungen. Entsprechend der untergeordneten Erschließungsfunktion in den Wohnquartieren sind öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese Verkehrsflächen dienen neben dem fließenden Verkehr gleichrangig der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel, Ziel ist die Schaffung attraktiver ruhiger Wohnquartiere.

Parallel der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Teilabschnitt des bestehenden Fußweges im Bereich des angrenzenden Zentralfriedhofes als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Fuß-/ und Radweg festgesetzt.

Die als Aufenthaltsbereiche mit Quartiersplatzfunktion vorgesehen Verkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

4.8 Grünflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen des „Grünzuges-West“ dienen der Erholungsfunktion für die Anwohner und der Allgemeinheit, und sind dementsprechend zugänglich. Die öffentlichen Grünflächen können für Erschließungszwecke Fuß- und Radwege aufnehmen, deren Lage und Umfang bleiben der nachfolgenden Fachplanung vorbehalten. Das Plangebiet ist hierdurch in intensiv begrünte öffentliche Grünflächen unterschiedlicher räumlicher Ausprägung eingebunden. Die Versorgung der An-

wohner mit Spiel- und Sportmöglichkeiten erfolgt durch die bestehenden Anlagen im angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplanes „Schulring“.

4.9 Baugestalterische Festsetzungen

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen sowohl eine Gestaltungsvielfalt in dem Wohngebiet ermöglichen als auch einen Gestaltungsrahmen für ein abgestimmtes Siedlungsbild sichern. Der Gestaltungsrahmen orientiert sich an orts- und regional-typischen Gestaltungsmerkmalen sowie an dem Ziel einer einheitlichen, abgestimmten Gestaltung der Gebäude innerhalb des Wohnquartiers. Zur Wahrung eines homogenen Gesamtbildes sollen die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien, Dachform, Vorgärten und Einfriedungen beitragen. Für die individuelle Gestaltung von Baukörpern und privaten Freiräumen verbleibt hierbei ein breiter Gestaltungsspielraum.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfassen

- die Beschränkung von Baustoffen für die Fassaden und für die Dacheindeckung unter Bezugnahme auf regionaltypische Materialien
- die Flachdach- und Pult- sowie Tonnendachform, unter Berücksichtigung ortstypischer, in benachbarten Wohnquartieren vorherrschende Dachform Flachdach und der Gliederung von Gebäuden
- die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten und die Reglementierung von Maß und Ausführung von Einfriedungen für ein harmonisches offenes Straßenbild und um eine optische Beeinträchtigung des Straßenraumes und Freiraumes zu vermeiden
- den Nachweis des Standortes und die Eingrünung bzw. bauliche Einfassung von Abfallbehältern und –Containern außerhalb von Gebäuden in vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist mit den Anschlusspunkten an die bestehende Erschließung des Wohngebietes „Schulring“ im Süden sowie der Roermonder Straße und L19 im Nordosten vorgegeben. Hiermit wird gleichzeitig die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz, die L19 und die Kernstadt hergestellt.

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Das untergeordnete Straßensystem erschließt die Teilquartiere des Wohngebietes entsprechend ihrer Funktion und verkehrlichen Belastung mit den mittigen Achsen der Erschließungsstraßen und den abzweigenden Stichstraßen im Mischprinzip als verkehrsberuhigte Bereiche. In den Stichstraßen sind jeweils soweit aufgrund der Stichelänge erforderlich Wendeanlagen vorgesehen, deren Dimensionierung Wendekreisradien für LKW und Müllfahrzeuge zugrunde liegen. Die Gliederung der Erschließungsstraßen hat entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen unterschiedliche Querschnittsdimensionierungen und Ausgestaltungen der einzelnen Erschließungsanlagen zur Folge.

Die innere Aufteilung und Gestaltung sowie die Lage der Stellplätze, der Baumpflanzungen und des Verkehrsgrüns ist Bestandteil der nachfolgenden Fachplanung.

5.3 Fuß-/Radwege

Mit den Querschnittsdimensionierungen der Erschließungsstraßen sind jeweils Anlagen für den Fußgängerverkehr vorgesehen, in den Quartierserschließungen im Mischsystem. Parallel des Zentralfriedhofes verläuft eine Fuß-/Radwegeverbindung Richtung Schulring, innerhalb der öffentlichen Grünfläche erfolgt eine Fußwegführung auf bereits bestehenden Wegen, die Anschlüsse an die Teilquartiere sind an den Endpunkten der Stichstraßen vorgesehen. Die Führung des Radverkehrs erfolgt innerhalb der verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen bzw. dem östlich festgesetzten Fuß- und Radweg sowie innerhalb der Wege des „Grünzuges-West“. Mit den o. a. Anlagen ist ein geschlossenes Netz für den Fußgänger- und Radverkehr gegeben. Die Gestaltung sowie die Lage der Verkehrsanlagen für den Fußgänger- und Radverkehr ist Bestandteil der nachfolgenden Fachplanung.

5.4 Ruhender Verkehr

Private Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich gemäß dem Bedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Minimierung des Versiegelungsgrades der privaten Grundstücke sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie seitlich der Gebäude und innerhalb den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Anforderungen des NRW Programms 100 Klimaschutzsiedlungen an die städtebauliche Planung werden mit maximal 1 Stellplatz pro Wohneinheit erfüllt. Der erhöhte Stellplatzbedarf für eine größere Anzahl von Wohneinheiten innerhalb der Baugebiete WA1, WA2, ggf. WA6 und in WA7 kann über die Anlage von Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die entsprechend der Wohnnutzung erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht. Die Erschließungsanlagen sind hierfür ausreichend dimensioniert und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche ausgewiesen. In den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich erfolgt die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Mischverkehrsflächen. Der Umfang und die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Stellplätze ist Gegenstand der nachfolgenden Fachplanung.

5.5 ÖPNV

Das Wohngebiet „Schulring“ ist durch den Buslinienverkehr auf der Roermonder Straße L19 sowie dem Schulring und den dortigen Haltestellen an das Busliniennetz des ÖPNV sowie hiermit an den zentralen Busbahnhof sowie Bahnhof Erkelenz angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sowie Anschlüsse an das Strom-, Gas- und Wassernetz werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durch die örtlichen Versorgungsträger erbracht und gesichert. Die Festsetzung von Flächen für die der Versorgung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauBG ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

Das vorhandene Leitungsnetz des Kreiswasserwerkes wird überplant, so dass ein Weiterbetrieb der Leitungen nicht mehr möglich ist und daher Umlagungen erfolgen müssen. Versorgungsleitungen der NEW Netz liegen im Plangebiet. Die Versorgungsträger sind frühzeitig an der Erschließungsplanung zu beteiligen.

6.2 Telekommunikation

Die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation erfolgt durch Netzanbieter im Rahmen der Erschließung des Plangebietes. Versorgungsleitungen der Unitymedia NRW GmbH liegen im Plangebiet. Die Versorgungsträger sind frühzeitig an der Erschließungsplanung zu beteiligen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Dimensionierung der geplanten Erschließungsstraßen einschließlich der Wendeanlagen für Fahrzeuge der Versorgung berücksichtigt die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung.

6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Für das Wohngebiet „Schulring“ sowie das Plangebiet besteht eine Trennkana-lisation. Das in den Baugebieten des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird demnach über die Schmutzwasserleitung und im freien Gefälle zur Abwasserreinigungsanlage Erkelenz weitergeleitet. Für das über das Trennsystem abzuleitende Niederschlagswasser besteht Anschlusszwang an die Niederschlagswasserleitung.

Gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke vorrangig die Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung bzw. Verrieselung vor Ort oder durch ortsnahe Einleitung in ein Gewässer vorzunehmen. Für Erkelenz-Mitte wurde letztmalig für das westlich unmittelbar anschließende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ ein hydrogeologisches Gutachten mit Beurteilung des Baugrundes und dessen Durchlässigkeiten für das anfallende Niederschlagswasser erarbeitet. Durch verschiedene Sickerversuche im Rahmen der Gutachtererstellung wurde festgestellt, dass sich die Deckschichten aus Lösslehm und Löss sowie, der durchweg bis 2m mächtige, schluffige Übergangsbereich zwischen Löss und Hauptterrasse nicht zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser eignen. Die hydrogeologische Situation ist auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ übertragbar. Im gesamten maßgeblichen Bereich stehen ortsnahe Entwässerungsgräben

oder Gewässer nicht zur Verfügung. Eine Behandlung des gesammelt fortgeleiteten Niederschlagswassers im Sinne des Trennerlasses 2004 ist sicher gestellt.

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

Die geplante Nutzung im Plangebiet verursacht für das bestehende Umfeld keine Emissionen die einer weitergehenden Betrachtung im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes bedürfen.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet, ausgehend von der Verkehrsstraße B57, wurde durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik, St. Augustin, eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet. Nach den Ergebnissen des Gutachtens, Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 10 01 033/03 vom 19.06.2013, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete unter Berücksichtigung aktiven Schallschutzes entlang der B 57 wie folgt eingehalten:

Mit einer 2,80 m über der Fahrbahn der B 57 hohen Lärmschutzwand (hochabsorbierend) werden die Orientierungswerte am Tage im Bereich der Erdgeschosses generell eingehalten und ab dem 1. OG bereichsweise leicht (< 4 dB) überschritten. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) bereichsweise überschritten. Die Überschreitungen liegen am nordwestlichen und am nördlichen Plangebietsrand im Bereich der Obergeschosse bei bis zu 10 dB. Für die Obergeschosse sind demzufolge ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Lärmpegelbereich III). Für die betroffenen Flächen ist die Festsetzung gemäß § 9 Abs. Nr. 24 BauGB eines Lärmpegelbereiches mit passiven Schallminderungsmaßnahmen zur Einhaltung eines Schalldämmmaßes für Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen für den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 in den oberen Geschossen erforderlich. Zumindest an Schlafräumen ist der Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen zu empfehlen. Für die in der Klimaschutzsiedlung beabsichtigte Errichtung von Passivhäusern o. a. kfw70 Häusern wird diese Anforderung durch die bereits vorhandene kontrollierte Wohnraumlüftung erfüllt. Im Baugenehmigungsverfahren kann bei dem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden (z. B. Eigenabschirmung Gebäude).

Mit einer 4,20 m über der Fahrbahn der B 57 hohen Lärmschutzwand (hochabsorbierend) werden die Orientierungswerte am Tage im Bereich der Erdgeschosses und allen weiteren Geschossen generell eingehalten. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) nur an einigen Randbereichen leicht (< 3 dB) überschritten. Ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen sind für das Plangebiet mit einer 4,20 m hohen Lärmschutzwand nicht erforderlich.

Die aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes erforderliche Lärmschutzwand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe der Lärmschutzwand im Bereich der Straße B57 beträgt H= 2,80 m über Straßenniveau.

Auf der Basis der 16. BImSchV wurde die Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr untersucht, weder Immissionsgrenzwerte noch sonstige Kriterien werden überschritten. Der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Flächen ist demnach nicht beurteilungsrelevant.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, Natur und Landschaft im Bauleitplan unter Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Für die Überplanung von Flächen in denen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, besteht gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) finden die §§ 18 – 20 BNatSchG keine Anwendung.

Die Belange des Artenschutzes wurden gemäß der artenschutzrechtlichen Vorschriften der Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen eines eigenständigen Prüfverfahrens beachtet. Die Artenschutzprüfung (ASP) erfolgte in Stufe I, Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) mit überschlägiger Prognose artenschutzrechtlicher Konflikte. Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung, Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan VI/1 „Bauxhof“, Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung, 22.05.2012, stehen dem Planvorhaben Artenschutzrechtliche Vorschriften nicht entgegen.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB.

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

7.4 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutzverordnung und Landesbodenschutzgesetz sind zu beachten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Die Böden sind vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen, bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten. Die Inanspruchnahme von Boden wird durch Festsetzungen gemäß §§ 17 und 19 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO auf ein unvermeidbares Maß reduziert.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Für das Plangebiet sind weder Altlastenfunde noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.6 Kampfmittelfunde

Für die Grundstücke des Plangebietes wurde zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens noch keine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittelverdachte sowie Überprüfung der zu überbauenden Fläche durchgeführt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemals bebaute Flächen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im näheren und weiteren Umkreis des Plangebietes befinden sich keine geschützten Baudenkmäler. Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für das Plangebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen nicht vor, eine Prospektion zur systematischen Untersuchung im Plangebiet erfolgte nicht. Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalschutzbehörde oder der LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

9. Kennzeichnung von Flächen

Im Plangebiet sind Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Im Plangebiet sind nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB für die mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB erforderlich.

11. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW, zu Kampfmitteln und zur Beeinflussung des Grundwassers durch den Braunkohlentagebau aufgenommen.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

12.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Plangebietsflächen der für eine Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, befinden sich im Eigentum der Stadt Erkelenz.

12.2 Entschädigung

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

12.3 Erschließung

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung erfolgt durch die Stadt Erkelenz, oder wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und dem Erschließungsträger sichergestellt.

12.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie notwendige Anschlüsse werden im Rahmen der allgemeinen Erschließung des Plangebietes durch die zuständigen Versorgungsträger erbracht und gesichert.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Für die Überplanung von Flächen in denen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, besteht gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) finden die §§ 18 – 20 BNatSchG keine Anwendung.

13. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca.40.000 m². Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa Werte):

Allgemeine Wohngebiete	20.479 m ²	52 %
Verkehrsflächen	8.945 m ²	22 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.598 m ²	14 %
Verkehrsfläche B57	2.916 m ²	8 %
Öffentliche Grünflächen	8.769 m ²	22 %
Flächen für Gemeinbedarf	1.393 m ²	4 %
Gesamtfläche Plangebiet	39.964 m²	100 %

14. Kosten

Die Kosten betragen für Straßenbau, Trennkanalisation, Grünflächen, Lärmschutzwand sowie für Maßnahmen zum Abbruch vorhandener Gebäude gemäß Kostenschätzung rd. 1,7 Mio €.

15. Anlagen

1. Lärmtechnische Untersuchung Kramer Schalltechnik, St. Augustin, Bericht Nr. 10 01 033/03 vom 19.06.2013
2. Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan VI/1 „Bauhof“, Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung, 22.05.2012

Erkelenz, im Februar 2014