



# STADT ERKELENZ

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauhof“ 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 der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

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

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

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

# **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauhof“ Erkelenz-Mitte**

## **Begründung**

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

Inhalt	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich.....	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	7
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	8
5. Verkehrserschließung.....	13
6. Ver- und Entsorgung.....	14
7. Umweltbelange.....	15
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	18
9. Kennzeichnung von Flächen.....	18
10. Nachrichtliche Übernahmen.....	18
11. Hinweise.....	18
12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung.....	18
13. Städtebauliche Daten.....	19
14. Kosten.....	20
15. Anlagen.....	20

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ umfasst einen südwestlichen Teil des am 07.03.2014 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, Erkelenz-Mitte und liegt am westlichen Rand von Erkelenz-Mitte, östlich der B57, südlich der Roermonder Straße. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,7 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.

### **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.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/ 1 „Bauxhof“, im Geltungsbereich des in den Jahren 2013/ 2014 für die Errichtung einer Klimaschutzsiedlung aufgestellten Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“. Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung zur Errichtung einer Klimaschutzsiedlung i.S. des Projektes „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ auf der Liegenschaft Bauxhof, wurde am 15.11.2011 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. VI/1 „Bauxhof“ erlangte mit Bekanntmachung am 07.03.2014 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan Nr. VI/1 „Bauxhof“ setzt Allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise differenziert in den Baugebieten als Einzel-, Doppel-, oder Reihenhäuser fest, in einzelnen Baugebieten mit der Festsetzung zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude max. 2. In den jeweiligen Baugebieten können 1 bis 2 geschossige Einfamilienhäuser als auch 2 bis 3 geschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

## 2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für das Plangebiet der 1. Änderung liegen Konzepte für eine Bebauung der Bauflächen vor. Der Bedarf und die Nachfrage an Wohnungen im Geschosswohnungsbau übersteigt das derzeit auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauhof“ mögliche Angebot. Der Bebauungsplan soll daher im südwestlichen Bereich mit Festsetzungen ergänzt werden, die sowohl die zusätzliche Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau als auch von Wohngebäuden als Doppelhäuser oder Reihenhäuser mit mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude ermöglichen.

## 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-geschossigen 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 HAUPTerschließung (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. Die Übrigen Gebäude, mit Ausnahme des Kindergarten Gebäude Bauxhof 38, wurden zwischenzeitlich ebenfalls abgerissen.

Der Kindergarten im Gebäude Bauxhof 38 soll auch mittelfristig an diesem Standort weiter betrieben werden.

Der Erwerb der Grundstücksflächen erfolgte durch einen Investor. 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/m<sup>2</sup>a) oder 3-Liter-Haus (Heizwärmebedarf max. 35 kWh/m<sup>2</sup>a), soll hierbei nicht unterschritten werden. Mit dem Bau der ersten Gebäude wurde begonnen sowie der Bau zweier Geschosswohnungsgebäude in einer südöstlichen Teilfläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ abgeschlossen.

An das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ grenzt westlich die B57, nördlich die Roermonder Straße mit einem Gewerbegebiet, östlich der Zentralfriedhof und südlich das Wohngebiet „Schulring“.

Für das nördlich liegende Gewerbegebiet wurde der Bebauungsplan Nr. VI/3 „Roermonder Straße/Venloer Straße“ aufgestellt, der im Oktober 2013 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan Nr. VI/3 „Roermonder Straße/Venloer Straße“ 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.

Die Bebauungsplanfläche befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Berwerksfeld „Sophia-Jacoba A“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erka 1“.

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Realisierung der Klimaschutzsiedlung wurde begonnen, für die Erschließung wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen. Die Realisierung der Klimaschutzsiedlung erfolgt nach Investorenausschreibung und Vergabe der Liegenschaft Bauxhof durch einen Investor auf insgesamt ca. 58 Baugrundstücken. Hierbei sind mind. 20 Eigenheime oder 30 Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit Wärmedämmstandard Passivhaus (Heizwärmebedarf max. 15kWh/M<sup>2</sup>a) zu errichten.

Der Bebauungsplan Nr. VI/1 „Bauxhof“ soll im südwestlichen Bereich geändert werden und mit Festsetzungen ergänzt werden, die sowohl die zusätzliche Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau als auch von Wohngebäuden als Doppelhäuser oder Reihenhäuser mit mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude ermöglichen, um den erhöhten Bedarf an Wohnungen und Geschosswohnungsbau decken zu können. Der Geschosswohnungsbau kann auch zur Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen dienen.

Das bestehende Planrecht des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ soll für eine 0,7ha große, südwestliche Teilfläche, durch die Aufstellung der 1. Änderung 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 CO<sub>2</sub>-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

Die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Wohnquartier wurde bereits durch die Festsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme im Bebauungsplan Nr. VI/1 „Bauxhof“ entlang der B57 verbessert. Der Bau der Lärmschutzwand ist abgeschlossen. Neben dem verkehrlichen Anschluss an den Schulring mit öffentlichem Nahverkehr wurde die Verkehrsanbindung mit einem zweiten Anschluss über die Roermonder Straße zur L19 und damit weiteren Linien und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs optimiert.

#### **4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

##### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ liegt Planungsrechtlich im Geltungsbereich des in den Jahren 2013/14 für die Errichtung einer Klimaschutzsiedlung aufgestellten Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, der am 07.03.2014 Rechtskraft erlangte. Es umfasst ca. 0,7 ha der insgesamt ca. 4ha Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“.

Für das rd. 4 ha umfassende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ mit seinen hervorragenden Lagequalitäten in der Innenstadt orientierte sich die städtebauliche Planung an kompakten Stadt-/Siedlungs- und Bauungsstrukturen.

Die städtebauliche Konzeption sah hier ausgehend von den Anbindungen an die Roermonder Straße als Haupterschließung sowie an die Straßen Bauxhof bzw. Schulring eine Gliederung mit Erschließungsachsen und Stichstraßen in mehrere Teilquartiere vor.

Im Anschluss an die südlich des Plangebietes bestehenden Geschosswohnungsbauten bzw. Reihenhausbebauung war ein verdichtetes überwiegendes Einfamilienhausgebiet mit bis zu II-geschossiger Reihen- und Doppelhausbebauung auf insgesamt ca. 56 Baugrundstücken vorgesehen. Die ersten Gebäude sind bereits realisiert.

Der Bebauungsplan Nr.VI/1 „Bauxhof“ trifft für eine kleinere südliche Teilfläche im Anschluss an die bestehenden Geschosswohnungsbauten auf zwei Grundstücken Festsetzungen zur Realisierung II-III-geschossiger Mehrfamilienhäuser. In einer südöstlichen Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ sind auf zwei Grundstücken III-IV-geschossigen Mehrfamilienhäuser bereits realisiert.

Die 1. Änderung soll für eine südwestliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ mit Festsetzungen ergänzt werden, die aufgrund des erhöhten Bedarfs und der erhöhten Nachfrage, die Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau als auch von Wohngebäuden als Doppelhäuser/Reihenhäuser mit mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude ermöglichen. Für die bisher im Bebauungsplan Nr. VI/1 „Bauxhof“ festgesetzten Allgemeine Wohngebiete WA 3, die sich im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden, setzt die 1. Änderung ein WA 1 und ein WA 8 fest. Für das WA1 gelten u.a. die Festsetzungen Geschoszahl (GZ) als Höchstmaß II, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8, offene Bauweise. Diese Festsetzungen entsprechen denen des vorherigen WA3 jedoch wird hier ganz bewusst auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten und der Festsetzung Hausgruppen verzichtet, um die Realisierung eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen. Aus einer weiteren Fläche des im Ursprungsbe-

bauungsplan festgesetzten WA3 wird in der Änderung das WA8 mit den Festsetzungen Geschoszahl (GZ) als Höchstmaß III, Grundflächenzahl (GRZ) 0,5, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2, offene Bauweise, nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig, maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig und der Festsetzungen eines Hochpunktes (HP). Der Hochpunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes. Als HP gilt die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt (BP) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind Kamine, Antennen und Dachausstiege. Durch die Festsetzung ist gewährleistet, dass in der Höhenentwicklung keine wesentlichen Änderungen zu den vorherigen Festsetzungen entstehen können. Während nach den alten Festsetzungen ein zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss zulässig war, sind nun drei Vollgeschosse jedoch ohne zusätzliches Staffelgeschoss möglich. Im Bereich der südwestlichen Baufenster bleiben das WA 1 und 2 bestehen, jedoch mit minimalen Verschiebungen der überbaubaren Fläche zugunsten eines größeren Abstandes möglicher Terrassen zu den Flächen für Carports und Stellplätzen und einer zusätzlichen Fläche für Garagen mit einer Breite von 3m an die östliche überbaubare Grundstücksfläche des südlichen WA1. Für diesen Bereich der Bebauungsplanänderung traf auch der Bebauungsplan Nr. VI/1 „Bauxhof“ keine Festsetzungen zu den zulässigen Wohneinheiten/ Wohngebäude.

Die geometrische Grundform der städtebaulichen Konzeption wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert. Nach wie vor wird eine Aufteilung in rechteckig zugeschnittene Baugrundstücke mit variablen Grundstücksbreiten ermöglicht. Aufgrund der Festsetzung „offene Bauweise“, lediglich im WA8 mit der Festsetzung nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig, ist eine größere Flexibilität gegeben.

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 Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ bleiben gegenüber des Ursprungsplanes unverändert.

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.

#### 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.

#### 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. Weiterhin wird für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA8 ein Hochpunkt (HP) festgesetzt. Die Festsetzungen beruhen auf dem städtebaulichen Ziel der angestrebten baulichen Verdichtung und flächensparenden Bauweise sowie gestaffelten Intensität der Grundstücksnutzung und Bebauung. In dem Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauhof“ soll eine höhere Bebauungsdichte und Intensität 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 Abs1. BauNVO werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 8 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. Im WA 8 wird eine minimale Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 festgesetzt.

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 Abstandsflächen 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. 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 dem WA8 wirkt die unmittelbar angrenzen-

de 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 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 vor. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ soll eine höhere Dichte an Wohnungen in Form von Geschosswohnungsbau als auch Doppelhäuser und Reihenhäuser mit mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude ermöglicht werden. In den Baugebieten WA 1 und 2 wird zur Realisierung von Geschosswohnungsbauten auf die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude verzichtet. Im WA8 wird die Festsetzung getroffen, dass max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

#### 4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die Baugebiete wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im WA8 sind zusätzlich nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen werden in den mit WA1, WA2 und WA8 mit 14 m festgesetzt.

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. 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 und WA 2 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.

#### 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. Entsprechend der untergeordneten Erschließungsfunktion in den Wohnquartieren sind öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Es folgt durch die Bebauungsplanänderung keine Änderungen zu den Festsetzungen der Verkehrsflächen.

#### 4.8 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 darüber hinaus mit 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 erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage im Mischprinzip als verkehrsberuhigter Bereiche.

### **5.3 Fuß-/Radwege**

Parallel des Zentralfriedhofes verläuft eine Fuß-/Radwegeverbindung Richtung Schulring, innerhalb der öffentlichen Grünfläche erfolgte eine Fußwegführung auf bereits bestehenden Wegen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“, die Anschlüsse an die Teilquartiere wurden 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 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 und 2 kann über die Flächen für Carports und Stellplätze sowie 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 der Verkehrsfläche

mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich erfolgt die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Mischverkehrsfläche. 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 Umliegungen 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 des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ besteht eine Trennkanalisation. Das 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 Gutachtenerstellung 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 der 1. Änderung 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 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ 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 Ge-

räuschbelastung 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 im Bebauungsplan Nr. VI/1 „Bauxhof“ festgesetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. VI/1 „Bauxhof“ festgesetzte Höhe der Lärmschutzwand im Bereich der Straße B57 beträgt H= 2,80 m über Straßenniveau. Der Bau der Lärmschutzwand ist bereits abgeschlossen.

Auf der Basis der 16. BImSchV wurde die Verkehrsgeräuschsituation im Bauleitplanverfahren Nr. VI/1 „Bauxhof“ 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.

Grundsätzlich haben die innerhalb und außerhalb des Gebietes genutzten Flächen, technischen Anlagen und Betriebe die zulässigen Grenzwerte einzuhalten, von innerhalb des Plangebietes vorschriftsmäßig betriebene technische Anlagen und Geräte sollte keine Lärmbelastung, die über das der Nutzungstypik entsprechende zulässige Maß hinausgehen, ausgehen. Zur Verbesserung des Schutzes gegen Lärm wird auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) hingewiesen.

## 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 im Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. VI/1 „Bauxhof“ 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“, Her-

manns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung, 22.05.2012, stehen dem Planvorhaben Artenschutzrechtliche Vorschriften nicht entgegen.

### 7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Der Grundwassergleichenplan des Erftverbandes gibt für den Planbereich eine Höhe des Grundwassers von 68 GW Gleichen m NHN an.

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 ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaus bedingten Grundwasserbeeinflussung betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Das Plangebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2 BauGB ist laut Stellungnahme der EBV GmbH vom 02.05.2016 nicht erforderlich.

### 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**

### **Wasserschutz**

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.

### **Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone**

In den Anbauverbotszonen (20m bei Bundesstraßen), gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs gem. §9 (1) FStrG nicht durchgeführt werden. Weitergehende bundes- und landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

In den Beschränkungszone (40m bei Bundesstraßen), gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen gem. §9 (2) FStrG bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der obersten Baubehörde errichtet, erheblich verändert oder anders genutzt werden

## **11. Hinweise**

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

## **12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **12.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 12.2 Entschädigung

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

## 12.3 Erschließung

Die Realisierung des Bebauungsplanes VI/1 „Bauxhof“ hinsichtlich der Erschließung wurde bereits begonnen und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Eine Änderung der Verkehrsflächen erfolgt durch die Bebauungsplanänderung nicht.

## 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.6500 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa Werte):

Allgemeine Wohngebiete	5.621 m <sup>2</sup>	86 %
Verkehrsflächen	888 m <sup>2</sup>	14 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)	657 m <sup>2</sup>	10 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)	231 m <sup>2</sup>	4 %
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>6.509 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### **14. Kosten**

Der Stadt Erkelenz entstehen im Zusammenhang mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

#### **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 September 2016