

# Stadt Erkelenz

AZ.: 61 26 02.3

---

## Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ Erkelenz- Mitte

---

### Begründung

Stand:                    **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

---

### Gliederung

- 1    Räumlicher Geltungsbereich
- 2    Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
- 3    Allgemeine Ziele und Zweck der Planung
- 4    Erläuterungen der Planfestsetzungen
  - 4.1    Städtebauliche Konzeption
  - 4.2    Art der baulichen Nutzung
  - 4.3    Maß der baulichen Nutzung
  - 4.4    Wohneinheiten
  - 4.5    Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.6    Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 4.7    Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 4.8    Gemeinbedarfsflächen
  - 4.9    Grünflächen
  - 4.10   Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
          und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 4.11   Verkehrliche Erschließung
- 5    Ver- und Entsorgung
- 6    Immissionsschutz
- 7    Auswirkungen der Planung
- 8    Umweltbericht
- 9    Altlasten
- 10   Kampfmittel
- 11   Bodenordnende Maßnahmen
- 12   Flächenbilanzierung
- 13   Kosten
- 14   Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- 15   Bestandteil und Anlagen

## **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte. Die überörtlichen Straßen L19 und B57 bilden die nördliche und östliche Plangebietsgrenze. Die südliche Grenze bildet ein vorhandener Wirtschaftsweg, der an der „Matzerather Brücke“, die die B 57 überquert, endet. Im Westen grenzen die Flurstücke 36 und 49 der Flur 38 das Plangebiet ab.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 31,5 ha.

## **2 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

Der derzeit gültige Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Köln in der Fassung der 29. Änderung, Teilabschnitt Kreis Düren, Kreis Euskirchen und Kreis Heinsberg weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser deklariert das betreffende Areal als Wohnbauflächen sowie an den Randbereichen der L19 und B 57 öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen, Spiel- und Sportflächen. Die Planumsetzung konkretisiert die Grünflächen innerhalb des Gebietes und integriert sie in die Planungskonzeption.

Der Bebauungsplan 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte, entspricht in seiner Lage und mit seiner Verkehrsanbindung einer optimalen Umsetzung von Anspruch, planungsrelevanten Vorgaben und den Zielen der Raumordnung. Eine direkte Anbindung an den Erkelenzer Stadtkern stellt über den „kurzen Weg“ die Nutzung der Öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und Bus. Die Nähe zur BAB 46 bildet die direkte Anbindung an die Städte Düsseldorf und Krefeld sowie in kurzer Entfernung den Anschluss an die BAB 44 und BAB 61. Innerhalb eines Radius von 15 km können über die B 57 die Stadt Mönchengladbach und nach 35 km die Stadt Aachen erreicht werden. Die innere Erschließung bindet den Wohnstandort fußläufig an das nahegelegene Versorgungs-, Einkaufs- und Schulzentrum der Stadtmitte an. Damit gewinnt der Standort die Attraktivität, die den heutigen Bedürfnissen und der Wahl eines Wohnstandortes entspricht. Die Planung verbindet durch umfangreiche Gehölzzonen Außen- und Innenbereich. Fachtechnische Vorgaben wurden unter der Berücksichtigung von Ökologie und Umwelt innerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt. Das Plangebiet wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## **3 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Erkelenz-Mitte ist durch seine umfassende Infrastrukturausstattung und die gute räumliche Anbindung ein Bereich mit kräftiger Einwohnerzunahme. Die Zuwachszahlen und der Anteil der schulpflichtigen Kinder und Jugendlichen liegt über dem Landesdurchschnitt, 50% der Bevölkerung sind berufstätig. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 3,3 Einwohner je Haushalt. Damit weist Erkelenz familienfreundliche Haushaltsstrukturen aus, die durch eine intensive Bautätigkeit im Bereich der Privatbauten bestätigt wird. Im Hinblick auf die zukünftige Stadtentwicklung weist der im September 2001 in Rechtskraft getretene Flächennutzungsplan am westlichen Stadtrand Wohnbaureserveflächen aus. Innerhalb dieses Bereiches findet sich der beschriebene Planbereich.

Ziel und Zweck der Erweiterung der Siedlungsflächen ist die schwerpunktmäßige Wohnraum-

versorgung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung der kompakten Stadtmitte, als erstmalige Stadterweiterung westlich der B57, für die wachsende und nachwachsende Bevölkerung in Verbindung mit der Schaffung von hochwertigen Grünstrukturen in einem intensiv landwirtschaftlich genutzten von Monokulturen geprägtem Außenraum. Durch den Bebauungsplan 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte, wird diese Planabsicht umgesetzt und ein erster Schritt zur Deckung der erwarteten Nachfrage der nächsten 5-10 Jahre getan.

## **4 Erläuterung der Planfestsetzungen**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Die Stadt Erkelenz besitzt derzeit keine größeren tatsächlich verfügbaren Entwicklungsreserven für eine Siedlungsentwicklung zur Wohnraumversorgung gemäß der Flächenbedarfs-ermittlung des Flächennutzungsplanes. Im Stadtgebiet Erkelenz besteht hierbei eine große Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser. Um dem vorhandenen Bedarf gerecht zu werden, hat die Stadt Erkelenz beschlossen, im neu aufgestellten Flächennutzungsplan westlich der Innenstadt über die Umgehungsstraße B 57 hinaus neue Wohngebiete auszuweisen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll diese Planungsabsicht nun in einem ersten Schritt zur Deckung der erwarteten Nachfrage der nächsten 5 -10 Jahre realisiert werden.

Das Baugebiet „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte, bietet sich an, da hier die Möglichkeit besteht, attraktive Wohnformen in einer neu geschaffenen, landschaftsorientierten Ortsrandlage zu entwickeln, wobei die zukünftigen Nutzer gleichzeitig vom reichhaltigen Angebot der innenstadtnahen Versorgungs- und gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen profitieren können.

Zielgedanke der städtebaulichen Planung ist die Entwicklung eines Ortsteils mit eigenständigem Charakter, der dennoch Möglichkeiten der Erweiterung nach Süden und Westen offenhält. Die neue „Ortslage“ liegt deshalb ringsum in einen mehr oder weniger breiten Grünstreifen eingebettet, der je nach technischen und grüngestalterischen Erfordernissen unterschiedlich modelliert und insgesamt als Landschaftspark gestaltet wird. So entsteht nach derzeitigem Planungsstand ein neuer Ortsrand von Erkelenz-Mitte, wobei die Grünzüge am West- und Südrand des Plangebietes auch bei einer künftig weitergehenden Siedlungsentwicklung eine deutliche Zäsur bilden. Damit bleibt der eigenständige Charakter dieses ersten Siedlungsabschnittes auch langfristig bewahrt.

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt von der L 19 aus über eine neue Haupterschließungsstraße, die das Bebauungsplangebiet von Nord nach Süd durchquert und künftig bis zur L 227 weitergeführt werden soll, um in den Folgejahren auch das südlich angrenzende Gebiet für eine Siedlungsentwicklung zu erschließen. Östlich dieser Achse zweigen verschiedene schleifenförmig geführte Wohnstraßen ab und erschließen den mehr als 100 m breiten Baulandstreifen zwischen der Haupterschließungsachse und dem mindestens 20 m breiten Lärmschutzwall parallel zur B 57. Damit wird das Rückgrat der gesamten Anlage gebildet. Die Bebauung liegt in einem Abstand von mindestens 30 m von der L19 und B 57, geschützt hinter Lärmschutzwällen.

Ausgehend von der Hauptachse baut sich das innere Erschließungssystem nach Westen ringförmig von innen nach außen auf, wobei von dem inneren Ring radial Querverbindungen nach innen zum Quartiersplatz und nach außen zu den Grundstücken der westlichen Randlage abzweigen. Über zwei Querachsen wird die Option zur Erschließung einer zukünftigen Siedlungsentwicklung nach Westen offengehalten. Mit dem Erschließungssystem ist der städtebauliche Grundriss beschrieben. Augenfällig ist der bogenförmige städtebauliche Grundriss, der sich um den zentral gelegenen Quartiersplatz entwickelt, auf einem breiten Rückgrat aufliegt und von einer plangebietsübergreifenden Grünachse mittig geteilt wird.

Die Baustrukturen nehmen in ihrem Dichtegrad von innen nach außen ab. Es entstehen Einfamilienhausstrukturen mit unterschiedlichem Charakter. Den innenliegenden Reihenhäu-

sern, die als Bauzeilen zweigeschossig möglichst in ökologischer Bauweise auf kleinen Grundstücken errichtet werden, folgen ebenso zweigeschossige Reihen- oder Doppelhäuser entlang der Erschließungsstraße und formen hier im Bogen eine geschlossen erscheinende Bauflucht.

An den radialen Wohnstraßen entstehen kleinteilige Wohnquartiere mit freistehenden Doppel- oder Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, die zusammen mit der oben beschriebenen straßenbegleitenden Bebauung offene Blockstrukturen formen. Zum geplanten Ortsrand hin nimmt die Baudichte ab. Die den Außenring begleitende eingeschossige Einfamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken bildet einen lockeren Übergang zur Landschaft.

Der Mittelpunkt der Anlage wird gebildet durch den Quartiersplatz, die südlich gelegenen öffentlichen Grünflächen und den zentral gelegenen Spielplatz, während im nördlichen Bereich ein bis zu dreigeschossiges Gebäude sowohl städtebaulich als auch funktional die zentrale Lage des Platzes betonen soll. Der Übergangsbereich zwischen öffentlichem Grün und der baulichen Anlage wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Quartiersplatz" ausgewiesen und soll als gepflasterter Platz gestaltet werden.

Der Eingangsbereich wird betont durch dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise, die als Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen. Auf der südlich an den Quartiersplatz angrenzenden Fläche ist eine Kindertagesstätte vorgesehen, um die Möglichkeiten des Grünverbundes und der öffentlichen Spielanlagen zu nutzen. Der Quartiersplatz wird im Westen begrenzt von solitären Kopfbauten, die zweigeschossig entweder als Doppelhäuser oder als großzügige Einfamilienhäuser errichtet werden können. Fußläufig und mit dem Fahrrad ist die Innenstadt über die bereits südlich vorhandene sowie eine weitere neu zu errichtende Fußgängerbrücke über die B 57 hinweg zu erreichen. Der im Rahmen der Gestaltungsplanung durch Fußwege zu erschließende Grünverbund rund um und quer durch das Baugebiet wertet den Wohnstandort durch sein attraktives Naherholungsangebot auf, wovon wegen der beiden Brückenverbindungen auch die bestehenden Wohngebiete jenseits der B 57 profitieren.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung Reiner Wohngebiete würde einer dem Gebiet dienenden Infrastruktur entgegen stehen, die durchaus dem Ziel der Planung entspricht. Deshalb werden die geschaffenen Wohnquartiere insgesamt als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Von einem Mischgebiet im Zentrum der Anlage wurde abgesehen, da die gewünschte Nutzung des Quartierszentrums für ein "aufgelockertes" Wohngebiet die zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht überschreiten sollte.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung beruht auf dem städtebaulichen Planungsgedanken der Staffelung und Intensität der Bodennutzung vom Rand hin zum Innenbereich. Dementsprechend werden die allgemeinen Wohngebiete mit einem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese nehmen im Dichtegrad von der außenliegenden Randlage mit einer eingeschossigen offenen Einfamilienhausbauweise gestaffelt nach innen bis zu einer geschlossenen dreigeschossigen Bauweise für das Quartierszentrum (WA 7) zu. Außerdem werden städtebaulich markante Situationen wie der Eingangsbereich (WA 6) mit einer höheren Geschossigkeit betont.

Um der Umsetzung der Kindertagesstätte einen größtmöglichen architektonische Freiraum zu bieten, wird für diesen Bereich, angepasst an die umgebende Bebauung, eine Festsetzung

von bis zu zwei Geschossen getroffen.

#### **4.4 Wohneinheiten**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine offene Bauweise an Rand und Mittelteil des Gesamtgebietes, in den mit WA 1 bis WA 4 festgesetzten Bereichen, vor. Innerhalb dieser Flächen würde die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten dem planerischen Ordnungskonzept einer aufgelockerten Wohnsituation mit den entsprechend dimensionierten Verkehrsflächen widersprechen. Aus diesem Grund und um städtebaulichen Missständen innerhalb dieser Zonen vorzubeugen, wird die Nutzung der Gebäude auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Innerhalb der mit WA 5 bis WA 7 festgesetzten Bereiche wird die Anzahl der Wohnungen nicht festgesetzt. Dies entspricht der Plankonzeption zur Förderung des Geschoss- und Mietwohnungsbaues sowie der übergeordneten Förderung des Mehrfamilienhausbaues.

#### **4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Den Festsetzungen der Bauweisen liegt die Überlegung der Durchmischung unterschiedlicher Baukörper im Zusammenhang mit der Baudichte zugrunde. Auf dieser Grundlage sollen unterschiedliche Bewohnerstrukturen und Investoren angesprochen werden. So staffelt sich die Dichte von der maximal zulässigen Nutzung für ein Allgemeines Wohngebiet im Eingangsbereich und im Zentrum bis zu Festsetzungen, die eine lockere Überbaubarkeit der außenliegenden Einfamilienhausquartiere gewährleisten. Die in ausreichender Tiefe durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen geben der Umsetzung von Planungswünschen in den Rand- und Mittellagen bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, im Zentrum der Realisierung von Geschoss- und Mietwohnungsbaue, ausreichend Raum. Das Errichten untergeordneter Bauteile durch Überschreiten der vorderen und hinteren Baugrenzen am Hauptbaukörper ist in den mit WA 1, 2, 3 und 5 bezeichneten Bereichen in einer Tiefe von 1,50 m und der hälftigen Fassadenbreite zulässig. In den mit WA 4 festgesetzten Bereichen ist das Errichten untergeordneter Bauteile durch Überschreiten der hinteren Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m, das Überschreiten der vorderen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und der hälftigen Fassadenbreite zulässig. Diese Festsetzung bietet eine städtebauliche Lösung der zukünftigen Erweiterung von Wohngebäuden mit Wintergärten, Glasvorbauten oder Loggien, insbesondere in den Bereichen mit zulässiger Reihenhausbebauung.

#### **4.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Das Maß der Nutzung reglementiert den Nachweis von Garagen, Carports und/oder Stellplatzflächen innerhalb der einzelnen Baubereiche. Die Staffelung der Nutzungsintensität der Bauflächen spiegelt sich in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und/oder Carports bzw. den Bereichen mit einer Tiefgaragennutzung wider. Innerhalb der mit WA 1 bis WA 5 festgesetzten Bereiche können Garagen und Stellplätze und/oder Carports innerhalb der Bauflächen bzw. der dafür festgesetzten Flächen, sowie seitlich der Gebäude zwischen der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze bis zur seitlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen werden. In den mit WA 6 bezeichneten Gebieten ist eine Tiefgaragennutzung innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche möglich. In dem mit WA 7 bezeichneten Block ist eine Tiefgaragennutzung erwünscht und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen und der o.g. Grundstücksflächen sowie im Vorgartenbereich sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. Mit diesen Festsetzungen wird eine übermäßige Verdich-

tung bzw. die Anordnung von KFZ Abstellmöglichkeiten in den Ruhebereichen der Wohnbereiche vermieden. Kellergaragen unterhalb der Geländeoberkante sind, zur Wahrung des Ortsbildes und aus Gründen der Verkehrssicherheit, unzulässig. Aus Verkehrssicherheitsgründen muß der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m betragen.

### **Nebenanlagen**

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO hat eine geregelte Nutzung der im hinteren Wohnbereich gelegenen Ruhezone zum Ziel. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den dafür festgesetzten Flächen und ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen trotz der möglichen Gestaltungsvielfalt in der Ortsrandlage des Wohngebietes die an eine bauliche Anlage zu stellenden Anforderungen sicherstellen und gestalterischen Fehlentwicklungen entgegenzutreten. Der visuellen Gestaltung von Baukörpern und des privaten Außenraumes sollte demzufolge, unter Wahrung der Individualität des geschaffenen Eigentums, ein größtmöglicher Freiraum gegeben werden. Das berücksichtigt die Möglichkeit der breiten Facetten von Dachformen unter der Verwendung entsprechender Materialien.

Zur Wahrung eines homogenen Gesamtbildes sollten Außenwand, Nebengebäude und Dachaufbauten einer zusammenhängenden Gebäudeeinheit oder eines Ensembles unter Verwendung gleichartiger Materialien erstellt werden. Der Ausbau des Daches bietet dem Bauherrn den größtmöglichen Spielraum zur Nutzung und Ausweisung von Wohnraum. Um die homogene Struktur einzelner Straßenabschnitte zu erreichen, wird die Verwendung von Dachaufbauten am Baukörper auf einen vorgegebenen Ausführungsspielraum begrenzt, Dachgauben in der 2. Ebene ausgeschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dazu umfassen :

- die Satteldachform, die Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile unter Berücksichtigung von orts- und regionaltypisch schrägem Dachcharakter und der Gliederung von Gebäuden;
- die Beschränkung von Sonderdachformen wie Pult- und/oder abgerundeten Pultdächern, als Ausnahme, für die im Zusammenhang zu errichtenden Bauformen (z.B. Reihenhausbebauung)
- die Vermeidung der Durchmischung der Wohnquartiere durch erheblich abweichende Dachformen
- die Beschränkung von Baustoffen für die Dacheindeckung sowie hervorspringender Fassadenmaterialien unter Bezug auf regionaltypische Baumaterialien, um eine Harmonisierung im allgemeinen Erscheinungsbild zu erzielen;
- den Nachweis des Standortes und die Eingrünung von Abfallbehältern und -containern außerhalb von Gebäuden. Hier sollen, insbesondere im Hinblick auf die intensive Raumnutzung, innerhalb und außerhalb von Gebäuden, in den mit WA 4 bis 7 festgesetzten Bereichen die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Standorte gestalterischen Anforderungen genügen.
- die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten und die Reglementierung von Maß und Ausführung von Einfriedungen, um ein ansprechendes Erscheinungsbild der Quartiere und ein

offenes Straßenbild zu erreichen.

#### **4.8 Gemeinbedarfsflächen**

Die Plankonzeption wendet sich insbesondere an Familien und Mehrpersonenhaushalte. Der Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen für die Kindergartenplatzversorgung und einer entsprechenden Übermittagbetreuung besteht. Unter diesen Vorgaben wurde der Standort einer Kindertagesstätte in direktem Anschluss an den zentralen Spielbereich angegliedert. Das den Block umfassende Baufenster sowie die räumlichen Vorgaben als maximal zweigeschossigem Baukörper bieten der Umsetzung des am Bedarf zu orientierenden Raumprogramms alle Möglichkeiten, auch im Hinblick auf zukünftige räumliche Erweiterungsmöglichkeiten.

#### **4.9 Grünflächen**

##### **Öffentliche Grünflächen**

Das Plangebiet ist vollständig in intensiv begrünte öffentliche Flächen unterschiedlicher Nutzung eingebunden. Eine Naherholungsachse, die das neue Zentrum des Plangebietes in Richtung Erkelenz-Stadtmitte und zum Außenbereich hin verbindet, ist in einen parkartigen Grünkorridor eingebettet, der sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität auszeichnen soll. Die zusammenhängenden Freiflächen werden durch ein integriertes Fuß-/Radwegenetz verbunden. Alle Bepflanzungen sind standortgerecht und dabei, im Hinblick auf den Immissions-, Wind- und Klimaschutz, vorteilhaft angelegt.

Die Versorgung der Bevölkerung des Wohngebietes mit Spiel- und Sportmöglichkeiten wird durch die Anlage eines zentralen Spielbereiches sowie eines Sport- und Spielbereiches gewährleistet.

##### **Zentraler Spielbereich**

Ein großräumiger, qualitativ hochwertiger Spielbereich wird im Zentrum des Siedlungsbereiches umgesetzt. Der ca. 4300 m<sup>2</sup> große Spielbereich bildet mit dem Quartiersplatz den Mittelpunkt des Baugebietes und stellt bewusst eine zentrale Position im Planungskonzept dar. Dieser zentrale Spielplatz erfüllt die Versorgungsfunktion für das gesamte Wohngebiet und soll vielfältige Spielangebote bieten, vorzugsweise für Kinder bis 14 Jahren. Das Angebot soll Sandspielflächen mit Einrichtungen zum Bauen, Einrichtungen zum Rutschen, Hangeln, Klettern, Balancieren sowie Freiflächen für Bewegungsspiele umfassen. Eine großzügige Eingrünung soll den visuellen Abschluss bilden und bindet die Fläche von der Haupterschließungsachse ab.

##### **Bolz- und Spielplatz**

Um der Bewohnerstruktur und deren Bedürfnissen nachzukommen, wird auch für Jugendliche ab 14 Jahren eine spezielle Bewegungsfläche angeboten. Wegen seiner Nutzungsart, der besseren Verträglichkeit im Hinblick auf das Wohnen, wird dieser Bolzplatz an den nordwestlichen Rand, dem Lärmschutzwall der L 19, gelegt. Trotzdem ist er durch das Fuß- und Radwegenetz angebunden und gefahrlos erreichbar. Diese Sportfläche ist eingegrünt und mit einem, dem vorhandenen Gutachten entsprechend ausgerichtetem Lärmschutzwall umgeben. Mit dieser Sportfläche wird das Freizeitangebot innerhalb des Baugebietes ergänzt. Das Nutzungsangebot des Spielplatzes integriert eine Jugendecke, Spielgeräte und Sitzgelegenheiten

innerhalb der mit einer aktiven Lärmschutzanlage versehenen Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung an einem der Nutzung entsprechenden Standort.

#### **4.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die am süd- und westlichen Plangebietsrand festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem ökologischen Ausgleich und bilden gleichzeitig die landschaftliche Einbindung des Siedlungsgebietes an den Außenraum. Ihre abwechslungsreiche Gestaltung mit etwa gleichen Flächenanteilen von Gehölzpflanzungen und offenen Wiesen gewährleistet ein transparentes Erscheinungsbild, das trotz intensiver Begrünung auch Sichtbezüge freihält. Bei den Bepflanzungen wird eine hohe Strukturvielfalt angestrebt, so dass sie auch einen wesentlichen Beitrag zum ökologischen Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erbringt. Diesem Ziel dienen die auf den Bedarf abgestimmten Pflanzlisten, die sicherstellen, dass ausschließlich bodenständige Gehölze oder Obstbäume verwendet werden und die Pflegevorgaben.

#### **4.11 Verkehrliche Erschließung**

##### **Haupterschließung**

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt von der L 19 her über einen Kreisverkehr. Diese Erschließungsform wurde mit dem Straßenbaulastträger unter Berücksichtigung unterschiedlicher Erschließungsvarianten gewählt, um den konfliktfreien Übergang von übergeordneter Erschließung und innerer Haupterschließung zu ermöglichen. Die Haupterschließungsachse durchquert das Baugebiet von Nord nach Süd und endet an einem vorhandenen Wirtschaftsweg, der Matzerath über eine nicht befahrbare Brücke mit Erkelenz-Mitte verbindet. Eine zukünftige Weiterführung über den Wirtschaftsweg hinweg bis zur L 227 ermöglicht die Anbindung an im Flächennutzungsplan als Wohnsiedlungsflächen vorgesehene Baulandreserven bzw. Grün- und Sportflächen. Bis zu einer eventuellen Umsetzung einer neuerlichen Siedlungsentwicklung für den westlichen Außenraum, enden die in Ost- und West-Richtung verlaufenden Erschließungsachsen am Siedlungsrand. Sie ermöglichen darüber hinaus auch noch die fußläufige Nutzung vorhandener Flurwege und erschließen zudem die offene Landschaft. Die mit hochwertigem Straßenbegleitgrün ausgebauten Haupterschließungsachsen zweigen ringförmig in ein inneres Erschließungssystem ab. Sie bieten die Voraussetzung einer Bedienung durch den ÖPNV und geben Fußgängern und Radfahrern durch ihren Ausbau, hier der Trennung zum motorisiertem Verkehr, eine gesicherte Möglichkeit, alle prägnanten Punkte innerhalb des Siedlungskernes gefahrlos zu erreichen. Entsprechend der Gebietsnutzung werden Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum angeboten. Die abgerundete Form der Erschließung bricht das geometrisch harte Raster und ermöglicht von jeder Stelle aus interessante Sichtpunkte zu solitären Einrichtungen und räumlich hochwertigen Punkten nicht nur im Zentrum der Siedlung.

##### **Innere Erschließung**

Das untergeordnete Straßensystem erschließt die inneren Bereiche und bildet einzelne Wohnquartiere unterschiedlicher Nutzungsintensität. Technisch als Mischverkehrsflächen und gestalterisch so angelegt, dass die Nutzung für Fußgänger und spielende Kinder gesichert erfolgen kann. Sie bilden untergeordnete Wohnstraßen, die dem überwiegenden Teil der Wohnquartiere eine verkehrsberuhigte Erschließung, ohne Durchgangsverkehr, bietet. Für

den nicht motorisierten Verkehr wird das Neubaugebiet direkt über zwei Brücken, welche die B 57 queren, an das Stadtzentrum angebunden. Dies sind die vorhandene Brücke vom Feldweg nach Matzerath zur Straße Lindemannhof und eine neue Fuß- und Radwegebrücke im Bereich des Lärmschutzwalles auf Höhe des östlich der B57 gelegenen Gentis- und Hoogenhofes. Diese Wegeverknüpfung ist unmittelbar mit dem neuen Quartierszentrum sowie einem fußläufigem Rundweg um das Plangebiet verbunden.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **Anschlußvorgaben**

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sowie notwendige Anschlüsse werden im Rahmen der allgemeinen Erschließung erbracht und gesichert. Flächen für Gas- und Trafostationen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO wurden, unter Berücksichtigung der Trägervorgaben, an dafür relevanten Punkten festgesetzt.

### **Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung**

Schmutzwasser wird über ein Trennsystem und im freien Gefälle nach Nordwesten zum Schmutzwasserpumpwerk Oerath II ab- und von dort aus zur Kläranlage Erkelenz weitergeleitet. Für das über Trennsystem abzuleitende Oberflächenwasser besteht Anschlusszwang.

### **Niederschlagswasser**

Auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens wurde ein Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ermittelt. Ortsnahe leistungsfähige Entwässerungsgräben oder Gewässer in direkter Nähe fehlen. Das angrenzende Kanalisationsnetz verfügt nicht über hydraulische Reserven, um zusätzliches Niederschlagswasser aus dem Bereich Oerather Mühlenfeld und zukünftiger Wohnbaureserveflächen aufzunehmen. Das Siedlungsgebiet liegt innerhalb der Zone IIIB der festgesetzten Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Nach Vorgaben der WasserschutzgebietsVO ist das Versickern von schwach belastetem Niederschlagswasser nur über belebte Bodenzonen möglich. Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist die zentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der privaten und öffentlichen Flächen auf den im Nordosten angelegten Vorklär- und Verrieselungsflächen und das Ableiten in den Untergrund über ein Rigolensystem möglich. Die festgesetzten Flächen sind so dimensioniert, dass die Regenwassermengen aus Spitzenereignissen und aus den geplanten Wohnbaureserveflächen darüber schadlos aufgenommen und abgeleitet werden. Die ca. 2,5 ha groß dimensionierte Fläche wird naturnah gestaltet und nach ökologischen Vorgaben begrünt.

## **6 Immissionsschutz**

Die Lage des Bebauungsplanes 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte an der Bundesstraße B57 und der Landstraße L19 könnte zu einer unzumutbaren Belastung durch Lärm führen. Hier setzen entsprechende Schallschutzmaßnahmen an, um die durch Verkehrsimmissionen entstehenden Belastungen aufzunehmen und/oder abzuleiten. Die unter Berücksichtigung der Lärmschutzgutachten im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen führen zu einer Verringerung der durch Verkehrsemissionen verursachten Lärmbelastung auf ein verträgliches zugelassenes Maß. Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Richtwerte der 16. BImSchV werden hierbei eingehalten. Dies trifft auch für

die zur Anlage einer Sportfläche (Bolzplatz) getroffenen Festsetzungen zu, wodurch die Richtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.

### **Aktiver Schallschutz**

Die entlang der überörtlichen Straßen verlaufenden Lärmschutzwälle werden entsprechend der Straßenhöhen und deren Lage mit unterschiedlich hohen Wallkronen (5,00m - 6,00m) über dem angrenzenden Straßenniveau errichtet. Die Lärmschutzwallanlagen werden entsprechend bepflanzt und bieten den Einwohnern neben dem technischen Nutzen einen begehbaren, zusammenhängenden Naherholungsbereich mit attraktiven Sichtpunkten an exponierten Punkten, entlang des Siedlungsrandes. Der im Nordwesten gelegene Sportplatzbereich mit der Zweckbestimmung: Bolzplatz wurde schalltechnisch, gemäß der „SportanlagenlärmschutzVO“ - 18. BImSchV/1, überprüft. Entsprechend der Empfehlung der Untersuchung wird dieser Bereich ebenso mit einem Lärmschutzwall, Kronenhöhe 3,00m eingefasst.

### **Passiver Lärmschutz**

Innerhalb des Wohngebietes sind Wohngebäude, die sich in nächster Nähe zur Hauptachse/L19 befinden gemäß DIN 4109 mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu errichten. Die entsprechend dem Gutachten bezeichneten Bereiche, Werte und angegebenen Bauausführungen sind Teil der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

## **7 Auswirkung der Planung**

### **Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft wurde gemäß § 1a Abs. 1 und 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 BauGB, schon bei der Plankonzeption und unter Berücksichtigung des Ergebnisses des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes (siehe Anlage) abwägend Rechnung getragen. Zu versiegelnde Flächen wurden minimiert, der praktische Ausgleich des Eingriffes innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung ökologischer Vorgaben in die Planung eingebunden. Das Plangebiet weist derzeit Ackerfläche und Wirtschaftswege im freien Landschaftsraum auf. Neben den Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dienen alle öffentlichen Grünflächen im Plangebiet, sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung und Lärmschutz, gleichzeitig auch dem ökologischen Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung im Landschaftsrecht. Auf Grundlage der quantitativen ökologischen Bewertung, die gemäß der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NW“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Mai 2001) erfolgt ist, beträgt die Differenz zwischen Bestand (617.000 Ökologische Einheiten (ÖE)) und Planung (596.100 ÖE) 20.900 ÖE (siehe Anlage). Bei den Wohnbau- und Verkehrsflächen wurde die Bilanzierung unter Einbezug von Korrekturfaktoren für Flächen mit nachgeschalteter Versickerung berechnet. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Umsetzung ökologischer Planungsvorgaben im Baugebiet selber zu annähernd 97 % ausgeglichen. Die in geringfügigem Umfang notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen werden über das Ökokonto der Stadt Erkelenz auf Flurstücken der Flur 14, Gemarkung Erkelenz, ausgewiesen.

## 8 Umweltbericht

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) liegt für das Aufstellungsverfahren ein Umweltbericht vor. Der Umweltbericht ist ein unselbständiger Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er fasst die Aussagen aller notwendigen Fachgutachten, der umweltrelevanten Eingriffe, Auswirkungen zusammen. Die Plangebietsgröße von ca. 32 ha löst nach einem sachgemäßen Screening keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aus. Das Vorhaben erzeugt keine belastenden Emissionen und keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf Mensch, Tier, Natur und Kulturgüter. Auf die Integration ökologisch relevanter Vorgaben der Fachgutachten in die planerische Umsetzung wurde größtmöglicher Wert gelegt. Dem zu betrachtenden Eingriff in gewachsene, intensiv landwirtschaftlich bearbeitete Flächen, steht eine ökologisch sinnvolle und nach aktuellem Wissen hochwertige Aufwertung durch Gehölz- und Verrieselungsflächen in einem Allgemeinem Wohngebiet gegenüber. Dies ist die Grundlage der Standortzuweisung von Wohnbaureserveflächen des FNP für die Stadt Erkelenz. Das unzureichende Vorhandensein einer zusammenhängenden Biotopvernetzung durch Feldgehölzflächen wurde deshalb in dieser Planung aufgenommen und entsprechend einer Verbesserung von Lebens- und Wohnqualität berücksichtigt.

## 9 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind weder Altlastenfunde noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## 10 Kampfmittel

Die Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel durch die Bezirksregierung Köln, Außenstelle Kampfmittlräumdienst, hat keine Verdachtsmomente ergeben. Nach Angabe der o.g. Stelle kann mit der Bautätigkeit begonnen werden.

## 11 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 12 Flächenbilanzierung

<b><u>Gesamtfläche Plangebiet</u></b>	<b>315.000 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Baugebiet ohne äußere Erschließung (L 19)</u></b>	<b>308.500 m<sup>2</sup> = 100 %</b>

<b><u>Grundstücksflächen</u></b>	<b><u>Verkehrsflächen</u></b>	<b><u>Grünanlagen</u></b>
<b>156.000 m<sup>2</sup> = 50,57 %</b>	<b>46.700 m<sup>2</sup> = 15,14 %</b>	<b>27.100 m<sup>2</sup> = 8,78 %</b>

<u>Ökologische Maßnahmen</u>	<u>Schallschutzwall</u>	<u>Versickerungsflächen</u>
15.900 m <sup>2</sup> = 5,15 %	37.500 m <sup>2</sup> = 12,16 %	25.300 m <sup>2</sup> = 8,20 %

### 13 Kosten

Die Kosten für Straßenbau, Beleuchtung, Trennkanalisation, Straßenbegleitgrün und Bäume sowie für die Maßnahmen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfassen schätzungsweise 9,55 Mio €

Kanal und Regenwasserversickerungsanlage	3,25 Mio €
Erschließungsstraßen	3,20 Mio €
Brücke über L 19	0,25 Mio €
Lärmschutzwall	0,65 Mio €
Landschaftsgestaltung	0,65 Mio €
Umbau L 19	<u>0,25 Mio €</u>
	8,25 Mio €
zzgl. 16 % MWSt	<u>1,30 Mio €</u>
	<u><b>9,55 Mio €</b></u>

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

Durch den Bebauungsplan wird ausgehend von 184 Einzelhäusern, 114 Doppelhaushälften, 58 Reihenhäusern und 118 Geschosswohnungen für etwa 1250 Einwohner insgesamt ein Baukostenvolumen von schätzungsweise 75 Mio € ausgelöst.

### 14 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath. Entsprechende Auflagen sind der WasserschutzgebietVO vom 24.07.1989 zu entnehmen
- Gemäß RAS-K1 (Annäherungssicht) ist das dargestellte Sichtfeld von dauernden Sichthindernissen freizuhalten
- Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebaues Garzweiler II
- Das Plangebiet wurde noch nicht abschließend auf Bodendenkmäler hin untersucht. Das Zutage treten von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. Gemäß § 14 und 15 DSchG NW ist die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde, beim Auftreten eventueller Funde zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal ist unverändert zu belassen.

### 15 Bestandteil und Anlagen

#### Bestandteil

Koordinatenplan und Koordinatenliste für den Bebauungsplan, 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen (08.09.2002)

## Anlagen

- Umweltbericht für den Bebauungsplan 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Büro für Umweltplanung, Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung, Wieland GmbH, Aachen (02.10. 2002)
- Quantitative ökologische Bewertung für den Bebauungsplan 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Büro für Umweltplanung, Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung, Wieland GmbH, Aachen (02.10.2002)
- Schallschutzgutachten GA 2002/238 MO für den Bebauungsplan 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Lärmkontor GmbH, Aachen (09.09.2002)
- Schalltechnische Untersuchung GA 2002/243 (Bolzplatz) für den Bebauungsplan 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Lärmkontor GmbH, Aachen (12.09.2002)
- Hydrogeologische Untersuchungen zur Ermittlung des Versickerungspotentials für Niederschlagswasser für den Bebauungsplan 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Dr. Neumann & Busch Consulting, Aachen (29.06.2001)
- Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen (08.09.2002)

Erkelenz im Dezember 2002