

**ERK  
EL  
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.



# STADT ERKELENZ

## 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (Oerather Mühlenfeld West), Erkelenz-Mitte

AZ.: 61 20 41

### **Begründung** Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

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

Teil 2:  
Umweltbericht

#### **Rechtsbasis:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum  
Zeitpunkt der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes  
(Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zum  
Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung

**41. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
(Oerather Mühlenfeld West)  
Erkelenz-Mitte**

AZ.: 61 20 41

**Begründung**

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

# Inhalt

## TEIL 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

<b>1. Anlass der Planung und Verfahrensstand .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Örtliche Verhältnisse.....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes .....	5
2.2 Derzeitige Nutzung .....	5
2.3 Verkehrliche Erschließung.....	5
2.4 Technische Infrastruktur .....	5
2.5 Eigentumsverhältnisse.....	5
<b>3. Planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.2 Flächennutzungsplan .....	7
3.3 Bebauungsplan .....	8
<b>4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>9</b>
4.1 Planungsziel .....	9
4.2 Wesentliche Auswirkungen.....	9
<b>5. Begründung der Planinhalte .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Verkehrserschließung .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>12</b>
<b>8. Hinweise .....</b>	<b>13</b>
8.1 Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz .....	13
8.2 Kampfmittel.....	13
8.3 Bergbau und Grundwasser .....	13
8.4 Erdbebenzone.....	14
8.5 Altlasten/Bodenschutz.....	14
<b>9. Umweltbelange.....</b>	<b>14</b>

## **1. Anlass der Planung und Verfahrensstand**

Anlass für das 41. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Oerather Mühlenfeld West), Erkelenz-Mitte und das damit verbundene Bebauungsplanverfahren gab die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung einer Ackerflur (Gemarkung Erkelenz, Flur 38, Flurstück 14) und der Erwerb der Fläche durch die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz, um sie zukünftig als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Zum Hintergrund: Im Jahr 2002 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz den städtebaulichen Rahmenplan „Oerather Mühlenfeld, Variante B“ für ein etwa 100 Hektar (ha) großes Plangebiet am westlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte. Dieser diente als Grundlage für eine mittel- und langfristige Wohnbaulandentwicklung in unmittelbarer Nähe und Zuordnung zur Ortsmitte.

Die Umsetzung in Planungsrecht geschah schrittweise über die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne. Einer dieser Bebauungspläne ist der Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ mit einer Größe von etwa 35 ha, Rechtskraft 2019. Dieser soll nun in einem Teilbereich geändert werden. Dabei geht es zentral um die Überplanung einer von Ost nach West verlaufenden Ackerflur (Gemarkung Erkelenz, Flur 38, Flurstück 14). Die Feldparzelle befindet sich zwischen zwei geplanten und bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Wohnquartieren und stellt mit einer Länge von etwa 450 m, einer Breite von etwa 48 m und einer Gesamtfläche von etwa 2,2 ha aktuell eine deutliche Zäsur zwischen den beiden Wohnquartieren dar.

Durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bietet sich nun die Möglichkeit, die Ackerflur mit einem städtebaulichen Konzept aus Wohnen und Freiraum zu überplanen und damit die trennende Wirkung zwischen den Wohnbereichen aufzuheben. Ziel der Planung ist es, Baurecht für neue Wohnbauflächen zu schaffen und damit das bereits im o.g. Bebauungsplan festgesetzte Wohnquartier zu vervollständigen. Dafür soll das nördliche Wohnquartier Richtung Süden weiterentwickelt werden. Die zentrale Grünachse des „Oerather Mühlenfeldes“ kann des Weiteren über die Ackerflur weitergeführt werden und somit die Innenstadt mit der freien Landschaft verbinden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Am geplanten Standort ist im Flächennutzungsplan eine „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt, die gleichzeitig umrandet ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan erfordert daher die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Beide Bauleitplanverfahren werden parallel zueinander durchgeführt. Das zugehörige Bebauungsplanverfahren trägt den Titel „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 Oerather Mühlenfeld West“.

### Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 die Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Oerather Mühlenfeld West), Erkelenz-Mitte, sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Erkelenz Nr. 6/2023 vom 06.04.2023 bekannt gemacht.

#### *Landesplanerische Anfrage*

Mit Schreiben vom 05.09.2022 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Bezirksregierung Köln teilte mit Schreiben vom 20.09.2023 mit, dass gemäß § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz gegen die 41. Änderung keine raumordnerischen Bedenken erhoben werden und auf Grundlage des Planungsstandes eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt werden.

#### *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*

Die öffentliche Bekanntmachung des Termins der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Amtsblatt Nr. 6 vom 06.04.2023 bekannt gemacht und vom 17.04.2023 bis einschließlich 21.04.2023 in der Stadtverwaltung Erkelenz sowie über das Internet durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden während des Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahmen vorgetragen.

#### *Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*

Das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.04.2023 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeleitet.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während des Beteiligungsverfahrens abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen, die in die vorliegende Begründung eingeflossen sind. Diese betrafen im Wesentlichen die Themen „Bergbau“ und „Erdbebenzone“ und wurden als Hinweise unter Kapitel 8 eingearbeitet.

#### *Beteiligung des Bezirksausschusses*

Der Bezirksausschuss Erkelenz-Mitte wurde mit Schreiben vom 27.04.2023 beteiligt. In der 6. Sitzung des Bezirksausschusses am 20.06.2023 wurde die Flächennutzungsplanänderung vorgestellt; die Erläuterungen wurden von den Ausschussmitgliedern zustimmend zur Kenntnis genommen.

#### *Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*

Nach Beschluss des Rates der Stadt Erkelenz vom 20.09.2023 wurde der Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Oerather Mühlenfeld West), Erkelenz-Mitte, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 vom 20.10.2023 in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 im Internet veröffentlicht und in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgetragen.

#### *Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.10.2023 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während des Beteiligungsverfahrens abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Entwurf des Bauleitplanes vorgetragen. Diese betrafen im Wesentlichen die Themen „Hochwasser“ sowie die „Verlegung von Glasfaserkabeln“.

In der Sitzung des Rates am 28.02.2024 soll über die während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entschieden und der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

## **2. Örtliche Verhältnisse**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Gebiet der 41. Änderung des Flächennutzungsplans, „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte, liegt am westlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte, zwischen den bestehenden und geplanten Wohngebieten des sogenannten „Oerather Mühlenfeldes West“, südlich der L 19 (Gerderather Landstraße). Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand die Ortslage Matzerath. Der Umring ist im Übersichtsplan und auf der Planzeichnung ersichtlich.

### **2.2 Derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet wurde bislang für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

### **2.3 Verkehrliche Erschließung**

Die überregionale Erschließung des Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“ erfolgt über die Landstraße L 19 im Norden (West-Ost-Verbindung zwischen Wassenberg – Erkelenz), der Bundesstraße B 57 im Osten (Nord-Süd-Verbindung zwischen Mönchengladbach – Erkelenz – Linnich) sowie der Landstraße L 227 im Süden (West-Ost-Verbindung zwischen Heinsberg – Hückelhoven – Erkelenz) mit Anschluss an die Autobahn A 46 (West-Ost-Verbindung zwischen Heinsberg – Düsseldorf).

### **2.4 Technische Infrastruktur**

Die bereits entstandenen Wohnquartiere des „Oerather Mühlenfelds“ sind an die Ver- und Entsorgungssysteme der örtlichen Versorgungsträger angeschlossen. Für die geplanten Wohnquartiere werden alle Anschlüsse an die technische Infrastruktur vorbereitet. (vgl. Kap. 7)

### **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche befindet sich derzeit im Besitz der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz und wird nach Abschluss der Bauleitplanung an Private verkauft.

### 3. Planerische Vorgaben

#### 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen, 2003) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Flächen außerhalb der ASB-Darstellung werden als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt.

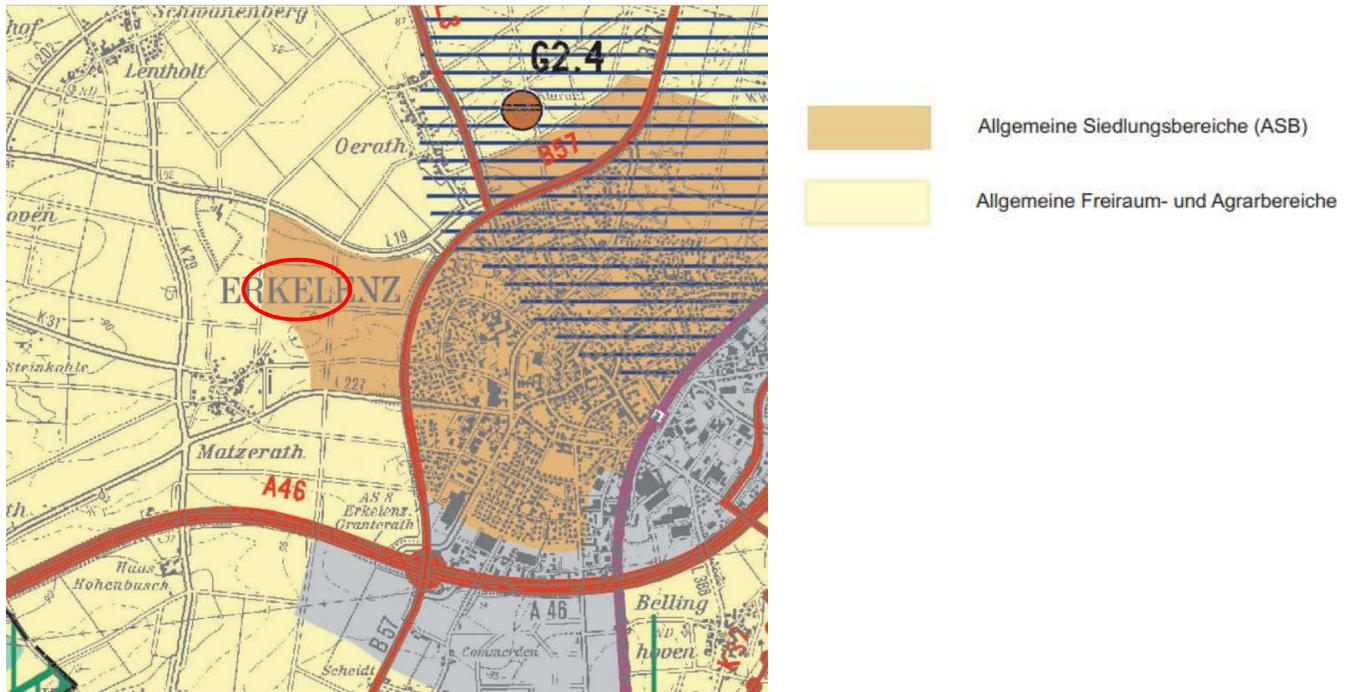


Abbildung 1: Auszug aus dem GEP Region Aachen, 2003

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb des **Landschaftsplanes** I/1. Erkelenzer Börde. In der Entwicklungs- und Festsetzungskarte des Landschaftsplanes ist für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 angegeben: *Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen*. Dieses Entwicklungsziel ist für alle von gliedernden und belebenden Elementen ausgeräumten, intensiv agrarisch genutzten Räume dargestellt. Ziel ist es, diese Räume durch Pflanzung von Gehölzen, wie etwa Feldgehölzen, Bienenweidegehölzen, Einzelbäumen, Baumgruppen, Alleen, wieder zu beleben.

Ansonsten werden im Landschaftsplan für das vorliegende Plangebiet keine Festsetzungen getroffen.

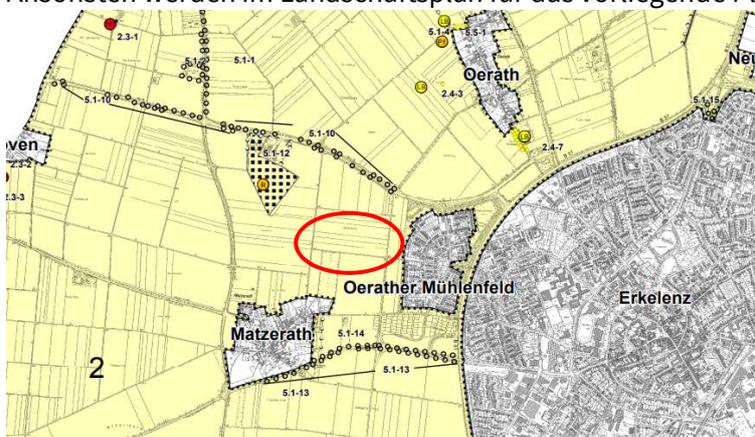


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan I/1. Erkelenzer Börde

Die Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden **Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz** sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Die Ziele und Grundsätze werden im Folgenden – soweit für die Planung zutreffend – überprüft.

Gemäß Ziel I.1.1 ist die Schutzwürdigkeit vor Hochwasser und die Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser der geplanten Nutzung zu prüfen und in die Abwägung miteinzubeziehen. Festgesetzte, vorläufig gesicherte oder sonstige Überschwemmungsgebiete sowie Bereiche mit Hochwassergefahr sind innerhalb und im Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen. Fließgewässer, Gräben oder sonstige Oberflächengewässer sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorausschauend zu prüfen. Die Prüfung nach Ziel I.2.1 zielt darauf ab, die Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse auch bei einer Zunahme und Intensivierung dieser Ereignisse in der Zukunft, insbesondere durch die Siedlungsentwicklung, zu minimieren. Im Plangebiet liegen keine natürlichen Oberflächengewässer vor. Die Starkregenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen weist für ein seltenes Ereignis (HQ<sub>100</sub>) Einstautiefen von unter 0,1 m im Plangebiet auf. Bei einem extremen Ereignis (HQ<sub>extrem</sub>) wird nur ein ganz kleiner Teil des Plangebiets überschwemmt. Die Einstautiefen erreichen maximal 0,2 m. Die Fließgeschwindigkeiten sind in beiden Fällen so gering, dass sie für nahezu den gesamten Änderungsbereich nicht ausgewiesen sind.

Auf kommunaler Ebene wird zusätzlich zu der Starkregenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen ein „Starkregenisikomanagementkonzept“ für die Stadt Erkelenz erarbeitet. Abschließende Ergebnisse liegen noch nicht vor. Nach aktuellem Kenntnisstand besteht auch hiernach für das Plangebiet *kein* erhöhtes Starkregenisiko.

Für den Niederschlag allgemein: Im Rahmen der Gesamtplanung wurden bereits zwei Regenrückhaltebecken errichtet. Anfallendes Regenwasser aus dem Erweiterungsbereich kann in diesen beiden Regenrückhaltebecken behandelt werden.

Für das sonstige Niederschlags- und Abwasser aus dem Plangebiet besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die städtische Kanalisation.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für das Plangebiet eine „Fläche für Landwirtschaft“ dar“.

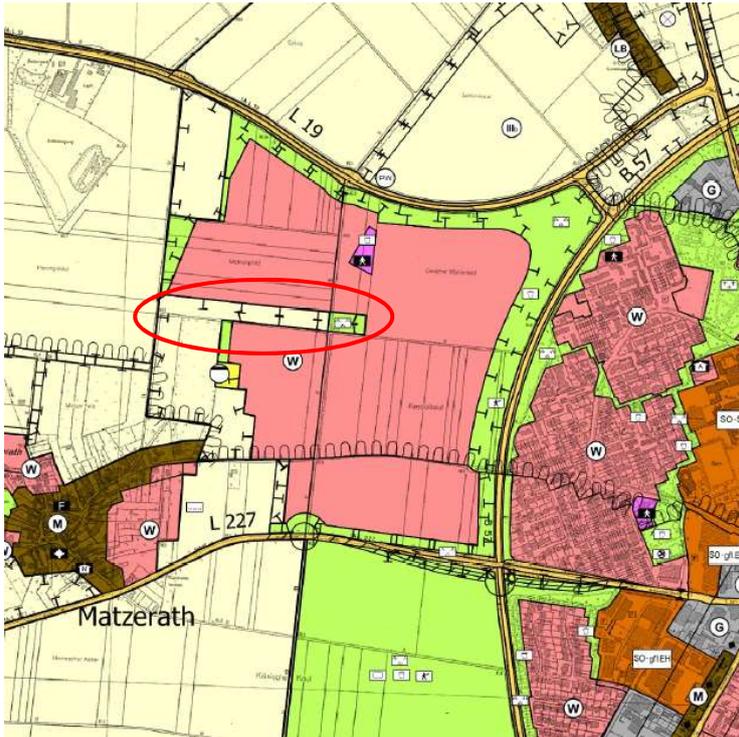


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz

Um die zukünftige Entwicklung als Wohngebiet vorzubereiten, wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren entsprechend geändert. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan die Fläche als „Wohnbaufläche“ darstellen.

Gleichzeitig ist die „Fläche für Landwirtschaft“ umrandet als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Die Stadt Erkelenz hat eine Vielzahl von Flächen mit dieser Umrandung im Flächennutzungsplan dargestellt, so dass ein großer Flächenpool für die vorgenannten Maßnahmen besteht. Es liegen mehr Flächen vor als für Ausgleichmaßnahmen oder andere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft benötigt werden. Die einzelnen Flächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf ihre Eignung überprüft. Die Folge ist, dass nicht jede Fläche zwingend für diese Maßnahmen genutzt wird.

### 3.3 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“. Dieser trifft umfängliche zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption zum „Oerather Mühlenfeld West“ mit seinen beiden Wohnquartieren „Oberfeld“ im Norden und „Unterfeld“ im Süden. Neben Straßen- und Grünflächen werden die Flächen überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Für den Änderungsbereich selbst ist im derzeit geltenden Bebauungsplan eine „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt.

## **4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Planungsziel**

In Erkelenz-Mitte, dem einwohnerstärksten Ortsteil der Stadt, wurde ab dem Jahr 2003 westlich der Bundesstraße B 57 das Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ erschlossen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnraum sind die Baugrundstücke, die durch die ersten beiden Bebauungspläne – sprich Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ und Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ - planungsrechtlich gesichert wurden, komplett vermarktet und bebaut.

Der dritte Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, welcher nun in einem Teilbereich geändert wird, befindet sich in Teilen ebenfalls in der Vermarktung. Um das hier vorliegende Änderungsverfahren nicht zu erschweren, wurde die Vermarktung des 2. Bauabschnittes (dem sogenannte „Oberfeld“) zeitlich gestreckt.

Die Grundstücke östlich der Viersener Allee sowie die Grundstücke des südwestlichen Bauabschnitts (das „Unterfeld“) sind bereits überwiegend verkauft. Von den etwa 210 Baugrundstücken stehen nur noch ungefähr 10 Grundstücke zur Verfügung.

Hieran zeigt sich, dass trotz der Entwicklung des Neubaugebietes sowie zahlreicher Maßnahmen der Innenentwicklung die hohe Baulandnachfrage insbesondere im Bereich Erkelenz-Mitte ungebrochen ist. Die Entwicklung des letzten Bauabschnittes, einschließlich der durch diese Änderung vorbereiteten Erweiterung, ist somit erforderlich. Die Stadt Erkelenz fokussiert eine vorrangige und gezielte Weiterentwicklung im Ortsteil Erkelenz-Mitte - gemäß seiner Funktion im Leitbild der Stadtentwicklung.

Ziel und Zweck der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Oerather Mühlenfeld West), Erkelenz-Mitte, ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bereits geplanten Quartiers „Oberfeld“ für weiteren Wohnungsbau um die Fläche der Ackerflur (Gemarkung Erkelenz, Flur 38, Flurstück 14) zu schaffen. Dazu soll die bisher für Landwirtschaft dargestellte Fläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die hinzukommende Fläche ist etwa 2,2 ha groß.

### **4.2 Wesentliche Auswirkungen**

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gem. Anlage 1 zum BauGB werden im Einzelnen im Umweltbericht zu der Flächennutzungsplanänderung beschrieben. Dabei werden die konkreten und in die Tiefe gehenden Betrachtungen im Zuge des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte, durchgeführt.

#### **Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Es sind nur leichte Überschreitungen im Randbereich der Viersener Allee zu erwarten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechend Festsetzungen zum vorbeugenden Schallschutz getroffen.

Aufgrund vorangegangener Planungen und einer umfassenden Prüfung in diesem Rahmen sind keine anderen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

### **Artenschutz**

Im Zuge dieser Bauleitplanung wurde die erste Stufe einer Artenschutzprüfung für das Planänderungsgebiet durch das Ingenieurbüro „Haese – Büro für Umweltplanung“ mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Die Prüfliste des zuständigen Landesumweltamtes enthält 30 geschützte Tierarten, mit deren Vorkommen in der betroffenen Region zu rechnen ist. Für alle diese Arten konnte durch Plausibilitätsüberlegungen nach einer Ortsbegehung begründet angenommen werden, dass sie von der Neuplanung in diesem Bereich nicht in rechtlich relevanter Weise neu betroffen sind. Weiter wird in dem vorliegenden Gutachten empfohlen, den geplanten Grünzug durchgängig zu realisieren, um zum Beispiel für Fledermäuse einen Flugkorridor zu schaffen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird für den gesamten Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dies schließt die gewünschte Grünverbindung jedoch nicht aus. Auf Ebene des Bebauungsplanes kann weiter differenziert werden. So wird neben den geplanten Wohngebieten auch der Grünzug als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt werden.

### **Verkehr**

Unter 2.3 sind bereits die verkehrlichen Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz dargestellt. Eine Konkretisierung der Erschließung innerhalb des geplanten Wohnquartiers erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Jahr 2018 wurde eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde eine gutachterliche Betrachtung der künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen und der Nachweis der Leistungsfähigkeit des umgebenden Erschließungssystems bzw. der Anschlüsse dieser für das gesamte Plangebiet „Oerather Mühlenfeld West“ (Ober- und Unterfeld) vorgenommen. Ergebnis: An zwei Knotenpunkten wurden Missstände erkannt, die Ende 2022 durch die Errichtung einer Lichtsignalanlage und einer generellen baulichen Umgestaltung der Knotenpunkte behoben werden konnten. Für alle anderen untersuchten Verkehrsknotenpunkte zeigten die Berechnungen sowohl für die morgendliche als auch für die nachmittägliche Spitzenstunde eine sehr gute bis gute Qualität des Verkehrsablaufs.

Aufbauend darauf kann an dieser Stelle durch Plausibilitätsüberlegungen begründet angenommen werden, dass die geplante Wohngebietserweiterung zu keiner wesentlichen Verschlechterung in der Verkehrsabwicklung führen wird. Die geplanten Sammelstraßen können weitere Verkehre aufnehmen ohne an die Obergrenzen der Verkehrsstärken der RAST06 zu stoßen. Abschließend kann eine verträgliche und leistungsfähige Verkehrsabwicklung über das vorhandene und geplante Straßennetz angenommen werden. Die Fahrbewegungen von etwa 37 zusätzlichen Haushalten sollten keine signifikanten Auswirkungen auf die Qualität der Knotenpunkte haben.

Nähere Ausführungen hierzu sind in der Begründung zum dazugehörigen Bebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“) enthalten.

## **5. Begründung der Planinhalte**

Aktuell wird der Bereich der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Wie bereits erläutert wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und die bisherige Ackerflur zukünftig als Wohnbauland entwickelt. Daher wird die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ durch die Darstellung als „Wohnbaufläche“ ersetzt. Dies ist zwingend erforderlich als Vorbereitung für den verbindlichen Bebauungsplan.

Laut § 1a Absatz 2 Satz 2 BauGB sollen „landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen [...] nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Hierzu ist auszuführen, dass die Stadt Erkelenz das Stadtgebiet regelmäßig auf Baulücken überprüft. Baulücken, welche sich in städtischem Eigentum befinden, sind dabei nicht zu verzeichnen. Eine Aktivierung der privaten Baulücken ist nur mit sehr hohem Aufwand möglich. Um eine Nachverdichtung auf privaten Grundstücken erzielen zu können, sind Verhandlungen mit einer unüberschaubaren Anzahl an Akteuren zu führen. Die Interessen der Grundstückseigentümer\*innen stimmen dabei häufig nicht mit den Nachverdichtungsinteressen der Stadt überein. Selbst bei erfolgreicher Aktivierung aller privater Baugrundstücke, welche sich zur Innenentwicklung eignen, könnte die Nachfrage nach Wohnraum nicht gedeckt werden. Nachverdichtungen im Bestand sind in der Vergangenheit i.d.R. an den privaten Eigentumsverhältnissen gescheitert. Wo es möglich ist, verdichtet die Stadt nach (wie z.B. „Im Pangel“, „Am Stadtpark“) oder nutzt Brachflächen (z.B. „Bellinghoven Am Liesenfeld“, neues Quartier am Bahnhof/ Freiheitsplatz Atelierstraße). Nennenswerter Gebäudeleerstand ist in Erkelenz nicht zu verzeichnen. Die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft Erkelenz hat mehrere Tausend Interessenten auf Wartelisten für Baugrundstücke.

Wie bereits im Kapitel 4.1 dargestellt, ist die Baulandnachfrage im Bereich Erkelenz-Mitte besonders hoch. Die Stadt Erkelenz fokussiert eine vorrangige Baulandentwicklung in Nähe und Zuordnung der Kernstadt. Eine zentrumsnahe Wohnlage ergibt auf stadträumlicher Ebene entscheidende Vorteile. Wege für tägliche Besorgungen, zur Arbeit, Schule, Kinderbetreuungseinrichtungen, zu Ärzten usw. können minimiert werden. Das Zentrum wird in seiner Funktion weiter gestärkt. Wirtschaftlich und ökologisch – auch im Sinne des Klimaschutzes – ist die Erweiterung des Wohngebietes in Erkelenz-Mitte zu präferieren.

Darüber hinaus ist aus Sicht der Stadt Erkelenz die betroffene Ackerfläche durch ihre Lage zwischen zwei bereits bestehenden bzw. geplanten Wohnquartieren als Nachverdichtungsfläche zu bewerten. Es handelt sich aktuell um einen landwirtschaftlich genutzten „Reststreifen“, der eine trennende Wirkung im Wohngebiet entfaltet. Eine weitere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist weder sinnvoll noch stadträumlich vorteilhaft. Daher wird die Möglichkeit einer Umnutzung als Wohnbaufläche seitens der Stadt Erkelenz positiv bewertet.

Die bisherige Umrandung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erneut aufgenommen. Zur Begründung: Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP (2001) wurden Flächen ermittelt, auf welchen die Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich kompensiert werden können. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgte im Flächennutzungsplan der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellung gemäß § 5 BauGB als Flächen zum Ausgleich.

Der Flächennutzungsplan hat hierbei die Aufgabe, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft flächenmäßig und inhaltlich vorzubereiten. Im Flächennutzungsplan sind in einer gesamtstädtischen Betrachtungsweise auf der Grundlage der Bewertung der Natur und Landschaft und deren Entwicklungspotentiale Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als „Suchräume“ und über das erforderliche Maß hinaus für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Diese Suchräume sollen im Sinne einer Angebotsplanung einen weiten Rahmen bieten und werden aufgrund des Darstellungsumfanges bei der Verwirklichung der im Flächennutzungsplan dargestellten Eingriffe nicht in vollem Umfang im Anspruch genommen.

Die Summe der Suchräume ist annähernd dreimal so groß, wie Flächen benötigt würden, sollten alle Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz verwirklicht werden. Bei der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Parallel zur Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ erarbeitet. In diesem Bebauungsplan sind am westlichen und südlichen Rand Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Flächen befinden sich innerhalb der Wohnbauflächendarstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Insofern ist erneut eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert. Von einer erneuten Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde aus den o.g. Gründen verzichtet.

## **6. Verkehrserschließung**

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden im Bereich der 41. Änderung keine Verkehrsflächen dargestellt. Die Erschließung innerhalb des Wohnquartiers erfolgt über Sammel- und Wohnstraßen. Diese haben auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Relevanz, da der Flächennutzungsplan nur überörtliche und Hauptverkehrsbezüge darstellt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an das **Strom-, und Wassernetz** werden im Rahmen der Erschließung des Plangebietes durch die örtlichen Versorgungsträger erbracht und gesichert.

Die Versorgung mit Einrichtungen der **Telekommunikation** erfolgt durch Netzanbieter im Rahmen der Erschließung des Plangebietes.

Die Dimensionierung der geplanten Erschließungsstraßen berücksichtigt die Anforderungen an die **Abfallentsorgung**.

Das anfallende **Schmutz- und das Niederschlagswasser** wird über ein Trennsystem abgeleitet. Das Regenwasser wird ortsnah beseitigt und das Schmutzwasser zur eigenen Kläranlage gepumpt.

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser. Es sind alle befestigten Flächen (auch Terrassen, Gartenhäuser usw.) anzuschließen.

Die Ver- und Entsorgung des neuen Wohnquartiers wird auf Ebene des Bebauungsplanes genauer betrachtet.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz**

#### Denkmäler

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Bauten vorhanden.

#### Bodendenkmäler

2018 wurde bereits für die Fläche eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt, die für die im Fokus stehende Parzelle keine Befunde ergab (vgl. Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung NW 2018/1106).

### **8.2 Kampfmittel**

Im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ wurde zur Ermittlung der Kampfmittelfreiheit des Plangebietes die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Rheinland, Außenstelle Aachen, mit einer Untersuchung und Räumung beauftragt. Im Abschlussbericht von 2016 wird folgendes Ergebnis mitgeteilt: Die Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern sowie Kampfmitteln. Mit Ausnahme der versiegelten Verkehrsflächen wurde der Großteil der Untersuchungsfläche geräumt. Dabei wurden 39 Kampfmittel und 86 Kilogramm Munitionsteile geborgen.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu berücksichtigen:

<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung/service>

### **8.3 Bergbau und Grundwasser**

#### Braunkohlebergbau

Der Planungsbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

#### Steinkohlebergbau

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, 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.

#### **8.4 Erdbebenzone**

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

#### **8.5 Altlasten/Bodenschutz**

Nach Angaben der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen bzw. Altlasten vor.

#### **9. Umweltbelange**

Die Umweltbelange werden im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) genauer betrachtet.

Erkelenz, im Januar 2024