

**ERK  
EL  
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.



**STADT ERKELENZ**

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte**

AZ.: 612602

**Begründung**  
**Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Teil 1:

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2:

Umweltbericht

**Rechtsbasis:**

Baugesetzbuch vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs.2 BauGB gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.07.2018 (GV. NRW 2018. S. 421)  
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gültigen Fassung

# **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte**

AZ.: 612602

## **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>5</b>
<b>2. Örtliche Verhältnisse.....</b>	<b>7</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes .....	7
2.2 Derzeitige Nutzung .....	7
2.3 Verkehrliche Erschließung.....	7
2.4 Technische Infrastruktur .....	8
2.5 Eigentumsverhältnisse.....	8
<b>3. Planerische Vorgaben .....</b>	<b>9</b>
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	9
3.2 Flächennutzungsplan .....	10
3.3 Bebauungsplan.....	11
3.4 Sonstige Vorgaben .....	11
<b>4. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>11</b>
4.1 Planungsziel .....	11
4.2 Städtebauliche Konzeption .....	12
4.3 Wesentliche Auswirkungen.....	15
<b>5. Begründung der Planinhalte .....</b>	<b>15</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	18
5.4 Wohneinheiten.....	19
5.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen .....	19
5.6 Verkehrsflächen .....	21
5.7 Flächen für Versorgungsanlagen .....	22
5.8 Öffentliche Grünflächen .....	22
5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	22
5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	23
5.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	25
<b>6. Verkehr .....</b>	<b>28</b>
<b>7. Umweltbelange.....</b>	<b>29</b>

7.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	29
7.2	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	29
7.3	Immissionsschutz .....	30
7.4	Artenschutz .....	30
7.5	Natur und Landschaft .....	30
7.6	Boden .....	31
7.7	Fläche .....	32
<b>8.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>Kennzeichnung von Flächen.....</b>	<b>34</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>34</b>
<b>11.</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>34</b>
<b>12.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten.....</b>	<b>34</b>

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

Anlass für den vorliegenden Bebauungsplan und das damit verbundene Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz 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 ha großes Plangebiet am westlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte. Dieser diene 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:

- 2003 trat der Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ mit einer Größe von rund 30 ha in Kraft.
- 2012 folgte der Bebauungsplan Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ mit einer Größe von rund 13 ha.
- 2017 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe der Stadt Erkelenz ein weiterer städtebaulicher Entwurf beschlossen - als Fortentwicklung aus dem ursprünglichen Rahmenplan. Dieser diene als Grundlage für den bisher letzten Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ mit einer Größe von etwa 35 ha, Rechtskraft 2019.

Dieser letzte Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ soll nun in einem Teilbereich geändert werden.

Die städtebauliche Konzeption dieses Bebauungsplanes sah bisher zwei getrennte Wohnquartiere vor: das „Unterfeld“ (südliches Wohnquartier) und das „Oberfeld“ (nördliches Wohnquartier). Zwischen diesen beiden Quartieren verläuft in Ostwestrichtung die oben bezeichnete Ackerflur mit einer Länge von etwa 450 m, einer Breite von etwa 48 m und einer Gesamtfläche von etwa 2,2 Hektar.

Durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bietet sich nun die Möglichkeit, die Ackerflur ebenfalls mit einem städtebaulichen Konzept aus Wohnen und Freiraum zu überplanen. Damit kann die trennende Wirkung der Ackerflur aufgehoben und das bereits geplante und planungsrechtlich festgesetzte Baugebiet vervollständigt werden.

### Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Verkehr und Digitalisierung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte, sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

#### *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. 11/2023 vom 07.07.2023 bekannt gemacht und vom 24.07.2023 bis einschließlich 28.07.2023 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 19.06.2023 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“, „Boden“ und „Erdbebenzone“ sowie „Stromversorgung“.

#### *Beteiligung des Bezirksausschusses*

In der 6. Sitzung des Bezirksausschusses Erkelenz-Mitte am 20.06.2023 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte 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 13.12.2023 wurde der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 22.12.2023 in der Zeit vom 08.01.2024 bis 09.02.2024 im Internet veröffentlicht und in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine abwägungsrelevante Stellungnahme 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 08.01.2024 über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden während des Beteiligungsverfahrens abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgetragen.

In der Sitzung des Rates am 24.04.2024 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 der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entschieden und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

## **2. Örtliche Verhältnisse**

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

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „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 einigem Abstand die Ortslage Matzerath. Im Wesentlichen geht es in dem vorliegenden Verfahren um die Überplanung der Ackerflur Gemarkung Erkelenz, Flur 38, Flurstück 14 mit einer Größe von 2,2 Hektar. Das Plangebiet wurde nach Norden etwas größer gefasst, um die Übergänge zu dem bereits geplanten Quartier, dem sogenannten „Oberfeld“, sinnvoll darstellen zu können. Insgesamt umfasst das Plangebiet 7,1 Hektar, wobei davon nur 2,2 Hektar für den Wohnungsbau neu entwickelt werden. Der genaue Grenzverlauf des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.2 Derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet wurde bislang ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Dies betrifft sowohl die im Fokus stehende Ackerflur als auch den nördlichen angrenzenden Bereich, für den bereits Planungsrecht für Wohnen besteht. Vor dem Hintergrund dieses Änderungsverfahrens wurde jedoch die Vermarktung der Grundstücke des „Oberfeldes“, für die bereits Planungsrecht besteht, zeitlich gestreckt. Daher ist das gesamte Gebiet bislang Ackerland. Nur entlang der „Viersener Allee“ sind bereits einige Grundstücke für Reihenhäuser entwickelt worden.

### **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).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes auf kleinräumiger Ebene wird über die „Viersener Allee“ als Haupteerschließung mit einer Ausbaubreite von 14,50 m und den Anschluss an den Kreisverkehrsplatz der L 277 (Hückelhovener Straße) sichergestellt.

Die innere Erschließung erfolgt über den Anschluss an die bereits geplanten Wohnstraßen des „Oberfeldes“, die wiederum in den bereits gebauten Kreisverkehrsplatz im nördlichen Abschnitt der „Viersener Allee“ münden.

Das Plangebiet ist an der Xantener Straße über die Bushaltestelle „Erkelenz, Oerath Oerather Mühlenfeld“ (Erka-Bus EK 4) sowie an der Gerderather Landstraße über die Bushaltestelle „Erkelenz, Abzw. Oerather Mühlenfeld“ (Schnellbus SB 1, Bus 405) an das Busliniennetz angeschlossen.

Außerdem ist der von West nach Ost verlaufende Wirtschaftsweg zu nennen. Dieser übernimmt sowohl für den landwirtschaftlichen Verkehr als auch für den Fuß- und Radverkehr eine wichtige Funktion. Er befindet sich südlich der zu überplanenden Ackerflur und verläuft parallel zu dieser. Der Wirtschaftsweg soll laut Radvorrangroutenplanung als Hauptroute ausgestaltet werden.

## 2.4 Technische Infrastruktur

Strom, Wasser, Wärme, Telekommunikation, Abfallentsorgung:

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.

Für das Plangebiet ist beabsichtigt, die Infrastruktur für eine nachhaltige **Wärmeversorgung** in Form eines sog. „Kalten Nahwärmenetzes“ bereitzustellen, über welches zukünftig alle Haushalte der Siedlung versorgt werden sollen. Ein „Kalt Nahwärmenetz“ verfügt über ein zentrales Erdsondenfeld. Die aus diesem Bohrfeld gewonnene Energie wird über Leitungen zu den einzelnen Verbrauchern geführt. Dort heben Wärmepumpen die bereitgestellte Energie auf das individuell gewünschte Temperaturniveau an. Für das Neubaugebiet „Oerather Mühlenfeld West“ wurde bereits im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft, ob diese Art der Geothermie zum Einsatz kommen kann. Konkrete Planungen liegen vor. Ob diese Planungen zur Umsetzung kommen, ist nun davon abhängig, ob ein Quartiersversorger gefunden wird. Die Ausschreibung hierfür erfolgt voraussichtlich erst nach Abschluss des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

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

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

Abwasser-/ und Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende **Schmutz- und 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.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich derzeit im Besitz der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz und werden nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes 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.

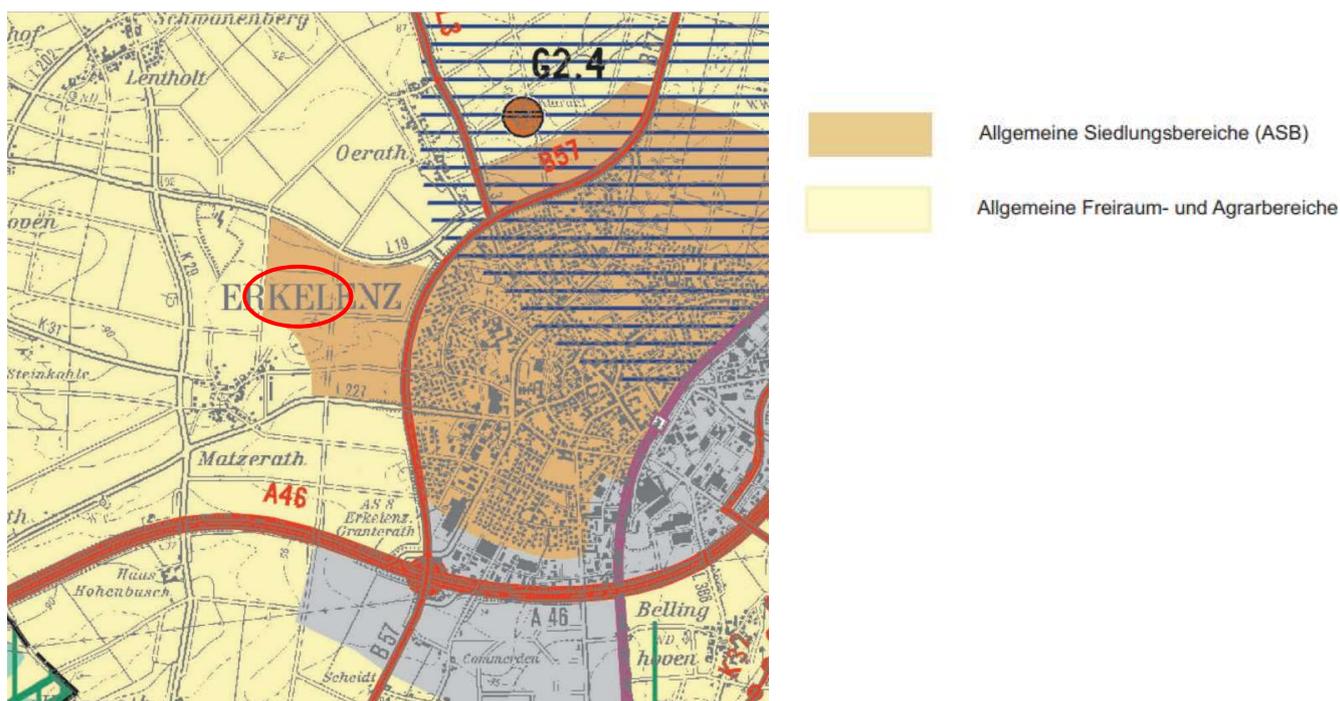


Abbildung 1: Auszug aus dem GEP Region Aachen, 2003

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb des **Landschaftsplanes** I/1. Erkelenzer Börde. In der 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.

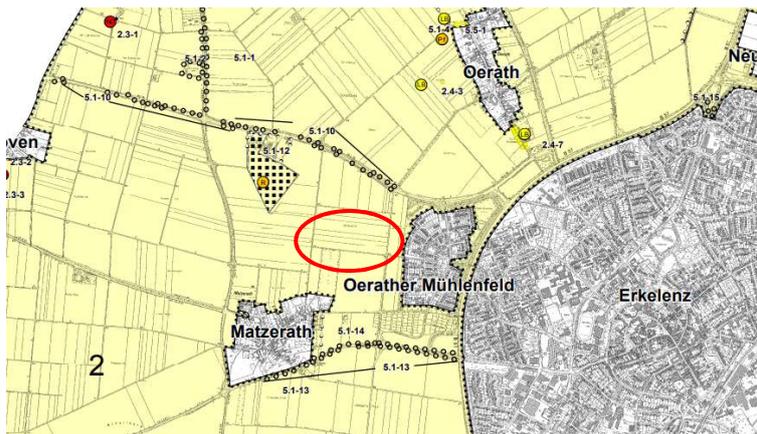


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan I/1. Erkelenzer Börde

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (2001) stellt für das Plangebiet eine „Fläche für Landwirtschaft“ dar, die gleichzeitig umrandet ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

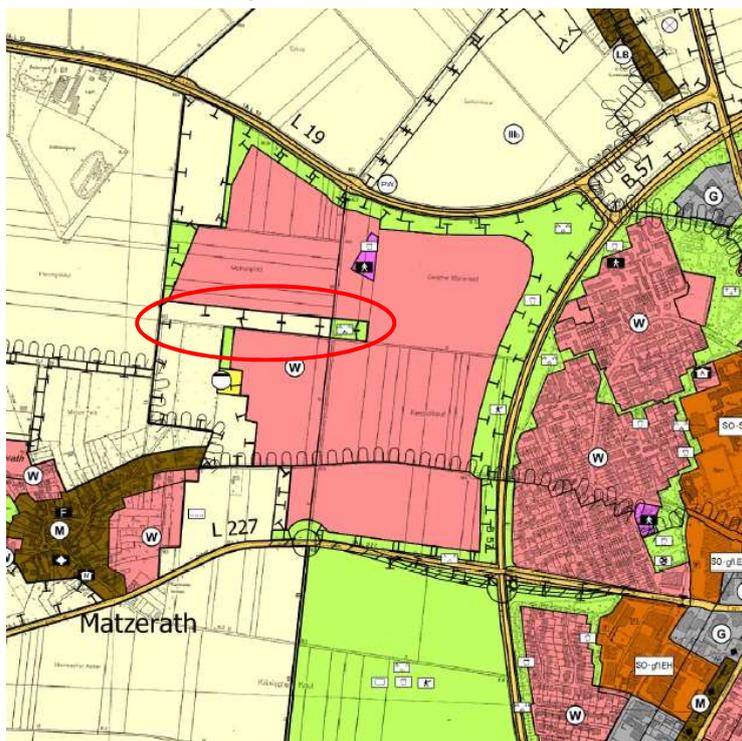


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz

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

### 3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet 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) festgesetzt. Die Flurparzelle, die innerhalb dieses Verfahrens überplant werden soll, wird im derzeit geltenden Bebauungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ wurde bereits einmal geändert. Dabei ging es um die Reduzierung der Mindesttraufhöhe von 5,50 m auf 3,50 m im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“. Da im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ auch eine eingeschossige Bauweise zulässig ist, war die Korrektur der Mindesttraufhöhe zwingend erforderlich.

Bei der vorliegenden 2. Änderung wird nur ein Teilbereich des Ursprungsplanes neu überplant.

### 3.4 Sonstige Vorgaben

- Auswertung des Geoinformationssystems Terra Web

Das Plangebiet liegt weder in einem **Natur- und Landschaftsschutzgebiet** noch in einem **Wasserschutzgebiet**.

**Altlasten und Altablagerungen** sind nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde nicht bekannt.

Nach aktuellem Stand hat der im Plangebiet liegende Wirtschaftsweg eine Bedeutung für das **Radvorrangroutennetz** der Stadt Erkelenz. Demnach ist er als „Hauptroute“ eingetragen. Mit seiner aktuellen Breite von 4,50 m lässt sich der Wirtschaftsweg zukünftig ohne Probleme als „Hauptroute“ entwickeln.

## 4. Ziele und Zwecke der Planung

### 4.1 Planungsziel

In Erkelenz-Mitte, dem einwohnerstärksten Bereich 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 durch das vorliegende Verfahren 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 etwa 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ 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. Die hinzukommende Fläche ist etwa 2,2 Hektar groß.

Dafür wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der neben Grundstücken für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auch die Fortführung des zentralen Grünstreifens durch das „Oerather Mühlenfeld“ vorsieht.

Der städtebauliche Entwurf wird im nächsten Kapitel (Kapitel 4.2) differenziert vorgestellt.

#### **4.2 Städtebauliche Konzeption**

Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ von 2018 sieht zwei Wohnquartiere mit offener 1 bis 2-geschossigen Bebauung für Einzel- Doppel- und Reihenhäusern vor, teils aber auch eine 2 bis 3-geschossige Bebauung für Mehrfamilienhäuser.

Dieses Konzept wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nun in einem Teilbereich geändert.

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen die von West nach Ost verlaufende Ackerflur zwischen den beiden geplanten Quartieren. Die Flächen nördlich der Ackerflur wurden hinzugenommen, um an das bereits geplante Baugebiet räumlich und funktional sinnvoll anzuschließen. Die rote Umrandung in Abbildung 4 ist nur schematisch und stellt die ungefähre Lage des Änderungsbereiches dar.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West" (2018)

Im Folgenden wird die städtebauliche Konzeption für den Änderungsbereich vorgestellt.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 02.3/2 "Oerather Mühlenfeld West"

Grundsätzlich orientiert sich die Konzeption an den Vorgaben des Vorgängerentwurfes und bleibt in demselben städtebaulichen Duktus, was die Art und die Dichte der Bebauung sowie die Verkehrsführung angeht.

Der Entwurf knüpft unmittelbar an das geplante Straßennetz an und verlängert die Wohnstraßen Richtung Süden. Zur Verkehrsberuhigung werden die verlängerten Wohnstraßen im südlichen Bereich verschwenkt. Genau wie im Vorgängerentwurf wird eine Ringerschließung vorgenommen. Anschluss an die Viersener Allee erfolgt über die geplante Sammelstraße im „Oberfeld“ und den Kreisverkehr im Norden an der Viersener Allee.

Auch die Konzeption der Bebauung des Vorgängerentwurfes bleibt überwiegend unverändert. Lediglich die 23 Baugrundstücke für Einzelhäuser ganz im Süden des „Oberfelds“, die direkt an den Grünstreifen bzw. an die Ackerflur grenzen, entfallen und werden durch die neue Konzeption überplant.

Die Reihenhäuser an der Viersener Allee sind von der neuen Konzeption ausgenommen. Diese Grundstücke sind bereits verkauft und teils bebaut. Die neue Planung ergänzt die vorhandene Reihenhausbauweise, indem vier weitere Baugrundstücke südlich des Bestands für eine Reihenhausbauweise hinzukommen. Ansonsten sieht der Entwurf überwiegend eine offene 1 bis 2-geschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Grundstücke direkt am geplanten Grünstreifen sollen weniger verdichtet überbaut werden. So kann eine Auflockerung zum geplanten Grünstreifen erzielt werden.

Durch die Überplanung der Ackerflur werden etwa 37 zusätzliche Wohngebäude entstehen, davon überwiegend Einzelhäuser, untergeordnet aber auch Doppel- und Reihenhäuser.

Auch für die Landschaftsplanung ergeben sich durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung neue Perspektiven. Die durch den Rahmenplan 2002 vorgesehene Grünplanung konnte bislang nicht stringent umgesetzt werden. Die mittig durch das „Oerather Mühlenfeld“ von Ost nach West verlaufende Grünachse wurde bisher durch die Ackerflur unterbrochen. Eine Fortführung erfolgte lediglich durch eine Baumreihe entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges, welcher sich am südlichen Ackerrand befindet. Die karge Ackerflur ermöglicht als Freiraum zwar Blickbeziehungen in die freie Landschaft, stellt aber keineswegs eine qualifizierte Grünverbindung dar.

Durch Überplanung der Ackerflur bietet sich nun die Möglichkeit, die trennende Wirkung zwischen dem „Ober-“ und „Unterfeld“ aufzuheben und die zentrale Grünachse weiterzuführen. Und dies nicht nur als Blickbeziehung zwischen dem Quartier und der freien Landschaft, sondern als hochwertig gestalteter Freiraum mit Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers.

Der bereits genannte Wirtschaftsweg soll laut Radvorrangroutenplanung als Hauptroute ausgestaltet werden.

Es ist beabsichtigt, den ökologischen Ausgleich zum Teil im Plangebiet selbst zu gewähren. Der Grünzug kann also gleichzeitig als Ausgleichsfläche fungieren und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Landschaftsplanung im Wohngebiet.

### **4.3 Wesentliche Auswirkungen**

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Anlage 1 zum BauGB werden im Einzelnen im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan und unter Kapitel 7 (Umweltbelange) beschrieben.

Außerdem werden zusätzlich die Auswirkungen auf den Verkehr unter Kapitel 6 erläutert.

## **5. Begründung der Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie bereits in der Zielsetzung (Kapitel 4.1) ausgiebig erläutert, wird das vorliegende Änderungsverfahren durchgeführt, um das Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ um die bisherige Fläche der Ackerflur Gemarkung Erkelenz, Flur 38, Flurstück 14 zu erweitern. Dementsprechend soll das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete (WA 1-3) nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Neben Wohngebäuden sind also darüber hinaus ergänzende Nutzungen, wie soziale Einrichtungen und kleinräumige gewerbliche Angebote, möglich.

Abweichend von § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Damit sind

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

unzulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer extensiven Flächennutzung ausgeschlossen. Insbesondere Tankstellen können zudem nicht verträgliche Verkehrsströme in den Wohngebieten auslösen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen wurden in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, da die Wohngebiete überwiegend für Wohnzwecke gesichert werden sollen. Die Einrichtungen entsprechen nicht der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes mit seiner aufgelockerten Bebauung und kleinteiligen Struktur. Zusätzlich belastende Verkehrsaufkommen und Immissionen können durch Ausschluss der oben genannten Nutzungen vermieden werden.

Das Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ liegt innenstadtnah. Ein Ausschluss der Nutzungen ist vertretbar, da diese Nutzungen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind und/ oder möglich wären. So gibt es beispielsweise in Erkelenz-Mitte mehrere Tankstellen, Gartencenter, Hotels und natürlich das Rathaus der Stadt Erkelenz als zentrale Anlaufstelle der Verwaltung. Gewerbebetriebe sind in den vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt zulässig. Die Feinsteuerung an Nutzungen in den Baugebieten ermöglicht eine geordnete Nutzungsverteilung der Größe und der Struktur der Stadt Erkelenz entsprechend.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Baunutzungsverordnung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Die Festsetzungen beruhen auf dem städtebaulichen Ziel einer gestaffelten Intensität der Grundstücksnutzung und Bebauung, um im Plangebiet durch unterschiedliche Wohnformen vom Einzelhaus über Doppelhäuser bis hin zum Reihenhaus für verschiedene Bevölkerungsschichten

Wohnraum zu schaffen. Entlang der „Viersener Allee“ soll eine höhere Baudichte und Intensität erzielt werden. Innerhalb des Baugebietes wird dagegen eine reduzierte, aufgelockerte Dichte und Baustruktur angestrebt, die sich in den Randlagen hin zu den geplanten Grünflächen nochmals verringert.

In den mit „WA 1“ festgesetzten Baugebieten der Randlagen ist daher eine Bebauung freistehender Einzelhäuser mit einer maximalen Grundflächenzahl von „nur“ 0,3 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig. Auch die zulässige Höhe ist geringer als in den übrigen Bereichen. So muss die Traufhöhe mindestens 3,5 m, jedoch maximal 4,5 m betragen. Die Firsthöhe darf 9,5 m nicht überschreiten. Damit wird erzielt, dass die Wohnhäuser wie eingeschossige Gebäude mit Dach wirken. Rechnerisch kann das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss nach der Landesbauordnung NRW werden, da maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Städtebaulich ergibt sich durch die Höhenbeschränkungen von Trauf- und Firsthöhe aber eine Gebäudekubatur wie sie der aufgelockerten und gestaffelten Dichte zu den grünen Arrondierungszonen entspricht.

In den mit „WA 2“ festgesetzten Baugebieten sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Die Höhen sind durch eine Mindesttraufhöhe von 3,5 m, einer Höchsttraufhöhe von 7,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 12 m definiert. Da im „WA 2“ auch Pult- und Flachdächer zulässig sind, ist neben der Firsthöhe auch ein maximaler Hochpunkt festgesetzt. Dieser darf bei Flachdächern 10,0 m sowie bei Pultdächern 11,0 m nicht überschreiten.

Für das Baugebiet „WA 3“ ist das Maß der baulichen Nutzung ähnlich gefasst wie im „WA 2“. Entscheidend ist hier, dass die Geschossigkeit zwingend auf zwei Vollgeschosse mit einer Mindesttraufhöhe von 5,5 m festgesetzt ist. Während im „WA 2“ auch eingeschossig gebaut werden darf, soll entlang der „Viersener Allee“ eine zweigeschossige Reihenhausbebauung (Bauweise: Hausgruppen) entstehen – einerseits um den Straßenraum der „Viersener Allee“ städtebaulich klar zu fassen, andererseits um die gewünschte Staffelung vom belebten Quartiersrand hin zur Mitte des Wohnquartiers entstehen zu lassen. Damit wird die Randlage zur „Viersener Allee“ bewusst und gewollt anders behandelt als die Randlagen am geplanten Grünzug. Während im „WA 1“ eine geringe Dichte mit einer niedrigen Einzelhausbebauung angestrebt wird, ist für das „WA 3“ eine höhere Reihenhausbebauung vorgesehen.

Im Übrigen sind die Festsetzungen: Grundflächenzahl maximal 0,4, Geschossflächenzahl maximal 0,8, Traufhöhe maximal 7,5 m, Firsthöhe maximal 12,5 m, Hochpunkt bei Flachdächern maximal 10,0 m und bei Pultdächern maximal 11,0 m.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen und die festgesetzten Baudichten variieren in den allgemeinen Wohngebieten „WA 1-3“. Wie oben erläutert, folgt dies einem städtebaulichem Konzept. Es dient aber auch gleichzeitig dazu, die unterschiedlichen Bedürfnisse von Haushalten – auch in Hinblick auf die Baukosten - zu stillen und verschiedene Wohnkonzepte zu ermöglichen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf im gesamten Plangebiet maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt (BP) liegen. Dies entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich beabsichtigten Gebäudetypologie mit geringen Sockelhöhen.

Für die Bestimmung aller Höhen sind jeweils Definitionen zum Bezugspunkt (BP), zur Traufhöhe (TH), zur Firsthöhe (FH), zum Hochpunkt (HP) sowie zur Erdgeschossfußbodenhöhe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten. Grundlage für die Ermittlung aller Höhen sind die über NHN festgesetzten Höhepunkte der Verkehrsflächenausbauhöhe. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die genannten Festsetzungen dienen der Eindeutigkeit.

Im WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse, im WA 3 zwingend zwei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus kann ein weiteres Geschoss zugelassen werden, sofern dieses nach landesrechtlichen Vorschriften kein Vollgeschoss ist. Dieses Geschoss ist entweder mit allseitig gleich geneigten Dächern oder im WA 2 und 3 zudem als Staffelgeschoss zulässig. Die gemäß den Festsetzungen zulässigen Gebäudetypen sind in Gebäudeschnitten dargestellt, die der Anlage der Begründung beigelegt sind.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wurde bereits im vorangegangenen Kapitel 5.2 erwähnt.

Entsprechend der gewünschten Staffelung wurde im „WA 1“ eine Einzelhausbebauung (E), im „WA 2“ sowohl eine Einzelhaus- sowie eine Doppelhausbebauung (ED) und im „WA 3“ eine Bauweise als Hausgruppe (H) festgesetzt. Eine Hausgruppe besteht aus mindestens drei aneinandergebauten Gebäuden. An den Kopfseiten muss die Hausgruppe den Grenzabstand nach Landesbauordnung (aktuell mindestens 3 m) einhalten. Alle drei festgesetzten Bauweisen zählen nach § 22 Baunutzungsverordnung zur sogenannten „offenen Bauweise“. Das bedeutet, die Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen müssen an den Kopfseiten mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden und dürfen eine Länge von insgesamt 50 m nicht überschreiten.

Im Unterschied zur Hausgruppe dürfen bei der Doppelhausbebauung nur maximal zwei Gebäude aneinandergesetzt werden. Die Einzelhausbebauung besteht aus einem freistehenden einzelnen Gebäude.

Im „WA 3“ besteht die vorgeschlagene Grundstücksteilung aus vier aneinandergrenzenden Grundstücken. Planerische Wille ist, dass hier eine Reihenhausbebauung mit aneinandergrenzenden Gebäuden mit jeweiligem Grenzabstand der Reihenendhäuser zur seitlichen Grundstücksgrenze entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Absatz 2 Baunutzungsverordnung bestimmt. Dabei wird eine Bautiefe von 14 m vorgegeben, untergeordnet bei kleineren Grundstücken im „WA 2“ sowie im gesamten „WA 3“ von 16 m. Damit ist ausreichend Raum und Flexibilität für die Realisierung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gegeben. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den geplanten Straßenverläufen mit einer vorgelagerten Vorgartenzone von jeweils 3 m. Die Anordnung ist so gewählt, dass die Gärten der

Gebäude jeweils eine Ost-, West- oder Südausrichtung haben. Eine reine Nordausrichtung wurde zugunsten einer guten Besonnung und Belichtung vermieden.

Die festgesetzten Baugrenzen können rückwärtig unter folgenden Voraussetzungen überschritten werden: Anbauten und untergeordnete Bauteile dürfen in einer Breite von maximal 50 % der Fassadenbreite des Hauptgebäudes und in einer Tiefe von maximal 3,00 m ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen und auch alle sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, wie etwa die zulässige Grundflächenzahl, Berücksichtigung finden. Die Ausnahme wurde aufgenommen, um eine zusätzliche Flexibilität in der Baukörpergestaltung zu gewährleisten. Die Regelung eröffnet Bauwilligen eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten und Individualität. Wintergärten oder ähnliche Anbauten können nach persönlichen Vorlieben errichtet werden, sofern die Voraussetzungen wie oben dargestellt dafür gegeben sind.

#### **5.4 Wohneinheiten**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise vor. Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser sind in diesem Bereich des „Oerather Mühlenfeldes“ nicht erwünscht. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 Baugesetzbuch auf maximal 2 begrenzt.

Die gesamte Infrastruktur, wie etwa die Breite der geplanten Straßen, ist so ausgelegt, dass sie dem planerischen Ordnungskonzept einer wenig verdichteten Einfamilienhaussiedlung entspricht. Mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude würden zwangsläufig zu erhöhtem Quell- und Zielverkehr führen - und dies sowohl auf den fließenden wie auch den ruhenden Verkehr bezogen. Städtebauliche Missstände werden befürchtet. Ebenso sind weitere Ver- und Entsorgungssysteme dem beschriebenen städtebaulichen Konzept folgend dimensioniert. Dies betrifft insbesondere auch Überlegungen zu einem innovativen Wärmenetz, für welches auf Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes parallel zur seiner Aufstellung eine Machbarkeitsstudie erarbeitet wurde.

Prinzipiell sollen die Grundstücke durch einen Haushalt genutzt werden. Die zweite Wohneinheit wird zugelassen, um im Sinne von gemeinschaftlichen Wohnkonzepten - wie etwa dem Mehrgenerationenwohnen - Einliegerwohnungen zu ermöglichen.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der entsprechende Stellplatznachweis je Wohneinheit erbracht werden muss. Sollten die erforderlichen Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück umgesetzt werden können, ist auf die zweite Wohneinheit zu verzichten.

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

Der öffentliche Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebietes wird im öffentlichen Verkehrsraum gedeckt.

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder müssen auf dem eigenen Grundstück entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Erkelenz (Ratsbeschluss vom 15.06.2022) nachgewiesen werden. Sie sind in Form von offenen Stellplätzen, Carports sowie Garagen entweder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und/ oder innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Carports können zusätzlich auch auf den Zufahrten von Einzelgaragen zugelassen werden. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW zu Abstandsflächen (vgl. § 6 BauO NRW) sind stets einzuhalten.

Außerhalb der oben genannten Flächen sind Stellplätze in jeglicher Form grundsätzlich unzulässig. Damit wird das Ziel verfolgt, die privaten Wohngärten sowie die Vorgartenbereiche von ruhendem Verkehr freizuhalten. Die Gärten im rückwärtigen Bereich können so zu Ruhezone werden, die nicht von An- und Abfahrtsverkehren gestört werden. Die Vorgartenbereiche vor den Wohngebäuden stellen gestalterisch bedeutsame Übergangszonen zum öffentlichen Raum dar und sollen abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Zufahrten möglichst begrünt werden.

Im „WA 3“ sind größere Stellplatzflächen vorgesehen. In den Grenzabständen der Reihenendhäuser sind die Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen jeweils mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Hier können nicht nur die Stellplätze der Reihenendhäuser selbst, sondern auch die der Reihenmittelhäuser nachgewiesen werden. Damit kann erreicht werden, dass auch die Vorgärten der Reihenmittelhäuser freigehalten werden können. Diese hätten ansonsten nur die Möglichkeit, ihre Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, beispielweise im Hauptgebäude integriert, nachzuweisen. Die Bautiefe von 16 m gibt eine solche Möglichkeit her. Allerdings läge die Zufahrt zur Garage dennoch im Vorgartenbereich. Bei der geplanten Gebäudebreite von etwa 8 m und einem entsprechend schmalen Vorgarten würde die Zufahrt einen Großteil des Vorgartens belegen. Daher wird eindeutig die erste Variante bevorzugt. Die Regelungen hierzu werden im Veräußerungsverfahren der Grundstücke getroffen.

Kellergaragen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Erfahrungsgemäß verbraucht die Einfahrt zu Kellergaragen viel Platz auf dem Baugrundstück und fällt in der Regel sehr steil aus. Dies kann im Winter dazu führen, dass sie unpassierbar wird. Des Weiteren bildet das Garagentor eine Eintrittspforte für Hochwasser im Keller. Selbst wenn diese Nachteile durch bauliche Innovation ausgeglichen werden könnten, besteht der Hauptgrund für den Ausschluss in der mangelnden Verkehrssicherheit. Beim Ausparken muss die kurze, steile Rampe rückwärts überwunden werden. Spielende Kinder, Fußgänger/innen oder Radfahrer/innen können leicht übersehen werden. Städtebaulich ergibt sich durch Freilegen des Kellergeschosses eine nicht erwünschte Gebäudekubatur.

Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung können ausnahmsweise zugelassen werden. Das „Oerather Mühlenfeld“ ist kein Wohngebiet mit landwirtschaftlicher Vorprägung, sondern vielmehr eine klassische Einfamilienhaussiedlung. Nebenanlagen für Tiere sind daher nur untergeordnet im Plangebiet erwünscht – auch, um mögliche Nachbarschaftskonflikte zu umgehen.

Anlagen, die der Versorgung des Bebauungsplanes dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 5.6 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Grundstücke sind die erforderlichen Erschließungsflächen entsprechend den Anforderungen der einschlägigen straßentechnischen Regelwerke als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 Baugesetzbuch festgesetzt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Teiländerung eines bestehenden Bebauungsplanes. Die Straßenverkehrsflächen des Vorläuferplanes knüpfen direkt an die geplanten Straßenverkehrsflächen der Teiländerung an. Dadurch ist die Erschließung aller Grundstücke gegeben. Der Anschluss an die „Viersener Allee“ ist durch die Straßenverkehrsflächen im Ursprungsbebauungsplan (nördlich der vorliegenden Änderung) sichergestellt.

### ***Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Verkehrsberuhigter Bereich“***

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sind überwiegend untergeordnete Wohnstraßen geplant. Diese werden ihrer Funktion gemäß als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und haben in den Bereichen, die vom Vorläuferplan übernommen wurden, eine Breite von 4,60 m. Abweichend hiervon wurde für die neu hinzukommenden Wohnstraßen eine Breite von 5,00 m festgesetzt. Grund dafür sind Überlegungen zu einem innovativen „Kalte-Nahwärme-Systems“, das möglicherweise in der Siedlung installiert werden soll. Hierzu wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die die Möglichkeiten einer Umsetzung darstellt. Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens noch nicht absehbar ist, ob ein solches System tatsächlich umgesetzt werden kann, sind die Straßenbreiten bereits so kalkuliert, dass die erforderlichen Leitungen unterhalb des Straßenraums aufgenommen werden könnten.

Zur weiteren Verkehrsberuhigung sind die Straßen jeweils im südlichen Abschnitt verschwenkt. Es ist eine Ringerschließung geplant, die die Grundstücke größtenteils beidseitig erschließt. Ziel ist, Straßenflächen zu minimieren und die Versiegelung des Bodens im Quartier gering zu halten.

Für den ruhenden Verkehr sind Aufweitungen von 12 m Breite im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Um das Mikroklima zu verbessern und darüber hinaus auch die Attraktivität des Quartiers zu steigern, sind Straßenraumbegrünungen mit Baumpflanzungen geplant. Es werden insgesamt 26 Straßenbäume vorgeschlagen.

Das Zusammenspiel aus Straßenbreite, Straßenbegrünung und Maßnahmen der Verkehrsberuhigung hat zum Ziel, ein attraktives, ruhiges Wohnquartier zu schaffen. Der Straßenraum soll nicht nur dem fließenden wie ruhendem Verkehr dienen, sondern auch gleichrangig der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel.

### ***Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Rad- und Gehweg“***

Neben den Straßenverkehrsflächen sind im Quartier auch Wegeverbindungen für Rad- und Fußverkehr geplant. Diese werden als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt. Es handelt sich dabei um vier Wegeverbindungen in den geplanten öffentlichen Grünflächen. Eine davon verläuft vom Quartier ausgehend Richtung Westen und endet am dortigen Wirtschaftsweg. Die drei anderen verlaufen aus dem Quartier heraus nach Süden und knüpfen ebenfalls an einem Wirtschaftsweg an. Dieser wird zukünftig in Teilen auch als Fuß- und Radweg ausgewiesen (vgl. „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Wirtschaftsweg“). Sowohl die öffentliche Grünfläche

wie auch die Feldwege durch die Agrarlandschaft stellen wichtige Bestandteile der Naherholung dar. Sie laden die Bewohnerinnen und Bewohner zum Spazieren oder Radfahren ein und stellen darüber hinaus auch wichtige Verbindungen zur Umgebung her. So ist insbesondere der südlich liegende Wirtschaftsweg laut Radvorrangroutenplanung als Haupttroute einzustufen. Er verbindet das Quartier für den nicht motorisierten Verkehr mit der Innenstadt.

Die drei Wege von Norden nach Süden verbinden auch das „Oberfeld“ mit dem „Unterfeld“. Obgleich beide Quartiere für sich eigene Einheiten bilden, wird damit die trennende Wirkung der jetzigen Ackerflur zwischen den Quartieren aufgehoben.

#### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Wirtschaftsweg“**

Das Flurstück 948 wurde bislang als Wirtschaftsweg genutzt. Südwestlich vom Änderungsbereich verbleiben auch noch landwirtschaftliche Flächen (Gemarkung Erkelenz, Flur 38, Flurstücke 16, 109, 110), die weiterhin von landwirtschaftlichen Fahrzeugen anfahrbar bleiben müssen. Daher wird der westliche Teil des Weges als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Innerhalb der bebauten Bereiche, parallel zum Flurstück 949 und weiter bis zur Grundstücksgrenze der Flurstücke 991/ 16, ist kein Wirtschaftsweg erforderlich. Daher wird der westliche Teil des Weges als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt.

### **5.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur Sicherstellung der öffentlichen Stromversorgung wurde mit dem Energieversorger NEW Netz GmbH ein Standort für eine Trafostation abgestimmt. Die erforderliche Fläche von 4,00 m x 6,00 m wurde entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

### **5.8 Öffentliche Grünflächen**

Wie bereits unter 4.2 dargestellt übernimmt der vorliegende Bebauungsplan eine wichtige Funktion für die Landschaftsplanung. So wird der Grünzug, welcher von Ost nach West mittig durch das „Oerather Mühlenfeld“ verläuft, weitergeführt. Des Weiteren wird am westlichen Siedlungsrand ein begrünter Übergang zur Agrarlandschaft geschaffen. Die grünen Arrondierungszonen werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 Baugesetzbuch als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt.

### **5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die öffentlichen Grünflächen (vgl. 5.8) dienen den Anwohnerinnen und Anwohnern nicht nur zur Erholung, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag für Natur und Landschaft. Sie werden gleichzeitig festgesetzt als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Flächen werden also intensiv begrünt und schaffen damit einen Ausgleich zu den Eingriffen in Grund und Boden, die durch die Entwicklung der Siedlung entstehen.

Für die mit „A 1“ und „A 2“ bezeichneten Flächen sind differenzierte Maßnahmen der Begrünung festgesetzt. Innerhalb der unter „A 1“ festgesetzten Fläche ist ein ein-/ mehrreihiger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammenstellung aus jeweils 3-7 Exemplaren einer bodenständigen Art anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wie im Artenschutzgutachten gefordert (vgl. 7.4) kann somit ein herausführender Grünstreifen gestaltet werden, der linearen Gehölzstrukturen enthält. Diese übernehmen eine wichtige Leitfunktion für siedlungsbewohnende Fledermäuse und erleichtern ihnen, zu jagen und den Weg in die freie Landschaft zu finden.

Innerhalb der unter „A 2“ festgesetzten Fläche ist eine Baumwiese zu entwickeln. Hier wird im Übergang zur freien Ackerlandschaft folglich eine auflockernde Grünstruktur vorgesehen.

Weiter enthalten die Festsetzungen Angaben zu Größe und Qualität der Gehölze und Sträuchern, wie auch Angaben zum Saatgut der Wiesenfläche und zum Zeitpunkt ihrer Mahd.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus eine beispielhafte Pflanzliste zu Laubbäumen, Sträuchern und Heckenpflanzen.

Alle Maßnahmen in der öffentlichen Grünfläche werden durch die Stadt Erkelenz selbst umgesetzt – Pflege und Erhalt eingeschlossen.

### **5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen werden in dem vorliegenden Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Müller-BBM Industry Solution GmbH erarbeitet (Bericht Nr. M176349/01 vom 26.09.2023). Dabei wurden die von den umliegenden Straßen auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen berechnet und beurteilt – mit folgendem Ergebnis:

Im Randbereich der Viersener Allee (geplante Reihenhäuser des WA 3) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bei Tage in Höhe von 55 dB(A) um bis zu 6 dB sowie bei Nacht in Höhe von 45 dB(A) um bis zu 9 dB überschritten.

Nach Westen hin nimmt die Verkehrsgeräuschbelastung stark ab. Bereits an den der Viersener Allee abgewandten Fassaden der östlichen Plangebäude sind Beurteilungspegel von 56 dB(A) tags zu erwarten. Durch die zusätzliche Abschirmwirkung der zukünftigen Häuser ist eine weitere Reduzierung der Beurteilungspegel zu erwarten, so dass die Einhaltung der Orientierungswerte tags in diesem Bereich gegeben ist.

Ab einem Abstand von mindestens 26 m zur Viersener Allee werden die Orientierungswerte an allen Gebäuden im Plangebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Dies gilt auch für mögliche Freisitzbereiche.

In der Nachtzeit zeigt sich ein ähnliches Bild. An den der Straße abgewandten Fassaden sind Beurteilungspegel von maximal 49 dB(A) zu erwarten. Aufgrund der Abschirmwirkung ist eine weitere Reduzierung zu erwarten.

Leichte Überschreitungen von etwa 1 dB(A) liegen nachts auch noch bei den Gebäuden in der ersten südlichen Häuserreihe vor. Ab einem Abstand von mindestens 52 m zur Viersener Allee werden die Orientierungswerte an allen Gebäuden im Plangebiet eingehalten.

Die Berechnung wurde mit freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes durchgeführt, d.h. ohne Planbebauung gemäß städtebaulichem Entwurf. Dies erfolgt, weil sowohl die tatsächliche Bebauungskonstellation im Rahmen der Baugrenzen als auch die Baureihenfolge variieren können. Vorteil bei der Berechnung mit freier Schallausbreitung ist, dass der erforderliche Schallschutz immer gewährleistet ist, unabhängig davon, welches Gebäude zuerst errichtet wird.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die zukünftige schalltechnische Situation voraussichtlich günstiger ausfallen wird als bei der Berechnung mit freier Schallausbreitung prognostiziert. Faktisch werden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschmissionen nach Errichtung der Reihenhäuser an der Viersener Allee geringer – aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude selbst.

Außerdem handelt es bei der Planung um ein Neubaugebiet. Die Anforderungen an den Mindestschallschutz gemäß DIN 4109-1 müssen bei Neubauten ohnehin regelmäßig eingehalten werden.

Insofern sieht die Stadt Erkelenz keine Erforderlichkeit, für die Gebäude in der ersten südlichen Häuserreihe Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Die marginale Überschreitung der Orientierungswerte bei Nacht von 1 dB(A) ist für die Bewohnerinnen und Bewohner kaum wahrnehmbar. Zumal die Überschreitung auch nur zu erwarten ist, wenn die abschirmende Bebauung der östlichen Reihenhausbauung ausbliebe, wovon nicht auszugehen ist. Vor diesem Hintergrund wäre die Forderung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die erste südliche Häuserreihe aus Sicht der Stadt Erkelenz unverhältnismäßig. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sieht die Stadt Erkelenz auch ohne weitere Schallschutzmaßnahmen erfüllt.

Stattdessen hält sich die Stadt Erkelenz an die Empfehlung aus der Schalltechnischen Untersuchung setzt passive Schallschutzmaßnahmen dort fest, wo die Überschreitung der Orientierungswerte für die Bewohnerinnen und Bewohner voraussichtlich wahrnehmbar sein werden: für die vier Baugrundstücke im WA 3.

Der notwendige Lärmschutz kann mit einer lärmrobusten Gebäudeplanung in Verbindung mit schalltechnisch optimierten Wohnungsgrundrissen und ausreichend schalldämmenden Außenbauteilkonstruktionen bewerkstelligt werden.

Konkret wurde der betroffene Bereich durch eine Schraffur in der Planzeichnung kenntlich gemacht, in dem mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist.

In diesem Bereich ist bei Bauantrag für schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen gegenüber dem von außen einwirkendem Lärm zu führen. Zur Belüftung notwendige Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen nicht nach Osten (d.h. zur Viersener Allee hin) ausgerichtet sein. Ausnahmen davon sind möglich, wenn der Schlafräum über ein lärmabgewandtes Fenster belüftet werden kann oder für Schlafräume an einer Ostfassade durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der o.g. Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sichergestellt wird. Dafür kommen z.B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasung sowie Schallschutzfenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen in Frage. Ausnahmen sind auch möglich, wenn der rechnerische Nachweis erbracht wird, dass eine schalltechnisch günstige Gebäudestellung bewirkt, dass an der Ostfassade nachts ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) oder darunter eingehalten wird. Die genannten Festsetzungen gelten für den Neubau von Gebäuden und erhebliche bauliche Eingriffe in Bestandsgebäude, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

### **5.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 89 Bauordnung NRW werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die Regelungen sollen einen Gestaltungsrahmen für ein abgestimmtes Siedlungsbild in der Ortsrandlage sichern. Dieser Gestaltungsrahmen orientiert sich an orts- und regionaltypischen Gestaltungsmerkmalen. Zur Wahrung eines homogenen Gesamtbildes sollen Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Fassaden und Werbeanlagen beitragen. Neben der Gestaltung der baulichen Anlagen werden darüber hinaus auch Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen getroffen, insb. zu Vorgärten und Einfriedungen. Für die individuelle Gestaltung verbleibt hierbei ein breiter Gestaltungsspielraum.

#### Dachformen

Entsprechend der typischen Bauweise in Erkelenz sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig. Krüppelwalmdächer sind ebenfalls zulässig – vorausgesetzt die Höhe der Abwalmung beträgt maximal ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks (Differenz aus First- und Traufhöhe). Dies soll verhindern, dass die geneigte Dachfläche auf der Giebelseite zu dominant wirkt.

In den stärker verdichteten Baugebieten „WA 2“ und „WA 3“ sind auch Staffelgeschosse zulässig. Laut Festsetzung sind diese zurückgesetzt (Abstand: mindestens 0,8 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses; bei öffentlichen Verkehrsflächen 1,5 m) und ausschließlich mit Pult- und abgerundete Pultdächern oder mit Flachdächern auszuführen (vgl. Festsetzung Nr. 3 Vollgeschosse).

In den beigefügten Gebäudeschnitten sind die möglichen Dachformen dargestellt.

Abweichend von den oben genannten Festsetzungen dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen in allen Baugebieten auch Pult- oder Flachdächer haben.

Dies entspricht der gängigen Ausgestaltung dieser Anlagen, insbesondere von Garagen und Carports.

Darüber hinaus stellen Garagen, Carports und Nebenanlagen ihrer Funktion gemäß untergeordnete Anlagen dar. So ist es Wille der Stadt Erkelenz, dass sie sich auch *baulich* der Hauptanlage unterordnen, insbesondere was Größe und Höhe der Anlagen betrifft. Die Erweiterung der zulässigen Dachformen um Pult- und Flachdächer ermöglicht, dass die bauliche Höhe der genannten Anlagen reduziert werden kann. Beispielsweise ist - bei gleich hohem Einfahrtstor - eine Garage mit Flachdach in ihrer Gesamthöhe niedriger als eine Garage mit Satteldach. Die Erweiterung der zulässigen Dachformen entspricht also dem Ziel der Stadt, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in ihrer baulichen Höhe möglichst gering zu halten.

### Dachaufbauten

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind eine Reihe an Gestaltungsvorschriften vorgegeben. Gestalterisches Ziel ist, dass Dachelemente jeweils der Dachfläche untergeordnet ausgeführt werden sollen und die gewählte Dachform der Gebäude stets erkennbar bleiben muss. Dies betrifft folglich die Breite von Dachaufbauten/- einschnitten, aber auch ihre Anordnung innerhalb der Dachfläche.

So sind Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu einer Breite von maximal 3,0 m zulässig. Die Breiten aller Dachgauben/- einschnitte dürfen insgesamt jedoch in Summe nur 50 % der Gebäudebreite einnehmen, einschließlich untergeordneter Bauteile.

Zur Anordnung innerhalb der Dachfläche: Die Höhendifferenz zwischen einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes und dem First darf 1,50 m nicht unterschreiten. Auch der Abstand einer Dachgaube/ eines Dacheinschnittes zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss mindestens 1,50 m betragen. Sofern innerhalb der Dachfläche mehrere Dachgauben, Dacheinschnitte und/ oder untergeordneten Bauteile geplant sind, muss der Abstand zwischen diesen Elementen ebenso mindestens 1,50 m betragen.

Außerdem sind alle diese Elemente in einer Ebene anzuordnen. Dachgauben und Dacheinschnitte in zwei Dachebenen sind unzulässig.

Gänzlich untersagt sind Dachgauben und Dacheinschnitte auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35°, da Dachelemente bei einer Dachneigung von unter 35° sich nicht mehr aus der Dachfläche heraus entwickeln lassen ohne dominant zu wirken.

Dacheinschnitte sind außerdem straßenseitig unzulässig. Insbesondere bei schmalen Straßenprofilen, wie sie im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt sind, können straßenseitige Dacheinschnitte dazu führen, dass die Dachfläche zu stark aufgelöst wird und das Dach als solches nicht mehr erkennbar ist. Im rückwärtigen Bereich sind Dacheinschnitte unschädlich, da sie keine Auswirkungen auf den öffentlichen Raum haben.

### Untergeordnete Bauteile

In Anlehnung an die Festsetzungen zu Dachaufbauten sind auch gestalterische Festsetzungen zu untergeordneten Bauteilen getroffen. Ziel ist, Hauptbaukörper und untergeordnete Bauteile in das passende Verhältnis zu einander zu setzen. Untergeordnete Bauteile sollen – wie der Name schon sagt – dem Hauptbaukörper in Größe und Ausgestaltung untergeordnet sein.

Untergeordnete Bauteile, die sich unmittelbar aus der Fassade entwickeln, sind vor allen Dingen Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder Erker. Im Vergleich zu Gauben werden sie nicht zurückgesetzt in der

Dachfläche angeordnet. Erker stellen auskragende Vorbauten dar, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser definieren sich dadurch, dass sie in einer Flucht mit der Fassadenmauer stehen. Um Zwerchgiebel und Zwerchhäuser nicht wie Gauben wirken zu lassen, sind vor ihnen Dachflächen unzulässig. Vielmehr soll die Fassadenmauer bei Zwerchgiebel und Zwerchhäusern entsprechend verlängert werden. So sind die verschiedenen Gestaltungselemente klar zu unterscheiden.

Untergeordnete Bauteile dürfen eine Breite von maximal 5,00 m nicht überschreiten. Auch hier muss der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand mindestens 1,50 m betragen.

Auch für Zwerchgiebel und Zwerchhäuser gilt, dass sie auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° unzulässig sind, da eine nicht erwünschte Dominanz zu befürchten wäre.

#### Dachüberstände

Wie es der örtlichen Bauweise entspricht sind keine weiten Dachüberstände erwünscht. Entsprechend wurden Festsetzungen zur maximalen Breite von Dachüberständen an Trauf- und Giebelseite (Ortgang) getroffen.

#### Dacheindeckungs- und Fassadenmaterialien

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfassen auch die Beschränkung von Baustoffen für die Fassaden und für die Dacheindeckung unter Bezugnahme auf regionaltypische Materialien. Für geneigte Dächer sind nur anthrazitfarbene bzw. rote bis dunkelbraune Dachbausteine zulässig. Ausnahmen gelten für Dachaufbauten, untergeordneten Bauteilen und flachgeneigte Dächer. Begrünte Dächer, Photovoltaik und solarthermische Anlagen sind aus Gründen des Umweltschutzes ebenso zulässig.

Für Außenwände werden mauerwerksimitierende und/ oder ortsunübliche Materialien ausgeschlossen.

#### Werbeanlagen

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet die Entwicklung eines Wohngebietes vor. In der Siedlung soll entsprechend vorrangig gewohnt werden. Kleinräumige gewerbliche Angebote wie auch Räume für freie Berufe sind durchaus als Ergänzung denkbar (Kapitel 5.1), jedoch im untergeordneten Maße. Um solche Nutzungen zu bewerben, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeablagen sollen sich in die kleinteilige Wohngebietsstruktur einfügen. Daher sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu Art, Größe und Anordnung von Werbeanlagen enthalten.

#### Vorgärten

Vorgärten sind stadtgestalterisch wichtige Elemente. Sie markieren die Übergangszone vom öffentlichen Straßenraum hin zu den Privatgrundstücken. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Freiflächen umfassen auch die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten. Im Vorgartenbereich liegen üblicherweise Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen. Darüber hinaus soll der Vorgartenbereich aber mit einem Mindestanteil von 30 % begrünt werden. Sogenannte „Schottergärten“ werden konsequent ausgeschlossen. Neben den stadtgestalterischen Gründen, wie der Aufwertung des Straßenraumes, spielt hierbei vor allen Dingen der Umweltschutz eine große Rolle. Schottergärten beeinträchtigen das

Mikroklima erheblich. So heizen sich Schottergärten gerade im Sommer tagsüber stark auf und geben in der Nacht die Hitze an die Umgebung ab. Aufgrund fehlender Pflanzen werden Staubpartikel nicht gebunden, sondern reichern sich noch weiter an. Des Weiteren ist durch Schottergärten die Artenvielfalt bedroht. Tiere, insbesondere Insekten, Vögel, kleinere Nagetiere oder Echsen, finden weder Unterschlupf noch Nahrung.

Begrünte Gärten hingegen binden Staub und Schadstoffe und senken die Umgebungstemperatur. Zudem leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der Artenvielfalt.

#### Einfriedungen sowie Abfallbehälter und Mülltonnen

Die Bepflanzung, Versiegelung oder Einfriedung von Grundstücken kann das Erscheinungsbild eines Baugebietes entscheidend prägen. Für ein harmonisches offenes Straßenbild sind Einfriedungen ausschließlich als lebende Hecke oder Gehölzpflanzung bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun o.ä.) zulässig.

Für alle übrigen Einfriedungen, die an den öffentlichen Raum grenzen, gelten die gleichen Vorschriften, jedoch abweichend eine maximale Höhe von 2,00 m. Hierdurch soll dem Bedürfnis nach Privatsphäre in den rückwärtigen Gärten entsprochen werden.

Auf dem Bebauungsplan sind Pflanzlisten mit Empfehlungen enthalten.

Ebenfalls zur Aufwertung des Straßenraumes müssen Abfallbehälter und Mülltonnen so eingegrünt werden, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

## **6. Verkehr**

Im Rahmen der Aufstellung des Vorläuferplanes wurde bereits im Jahr 2018 eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung durchgeführt:

Der Knoten KP 1 (B 57 / Verbindung L 19 / B 57) erreichte mit seiner damaligen Bau- und Betriebsform als vorfahrtgeregelt Einmündung in der nachmittäglichen Spitzenstunde rechnerisch nur eine mangelhafte Verkehrsqualität (QSV E) an der Grenze zur Stufe F (ungenügend). Auch der Knoten KP 2 (L 19/ Verbindung L 19/ B 57) wies rechnerisch im Analysefall nur eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D) auf. In der Vergangenheit kam es an diesen beiden Knotenpunkten demzufolge auch zu einem erhöhten Unfallaufkommen. Aus diesem Grund wurden die Knotenpunkte Ende 2022 baulich stark verändert und mit neuen Lichtsignalanlagen ausgestattet. Eine vorangegangene Simulation beinhaltete bereits die Erweiterung des „Oerather Mühlenfeldes“. Die Steuerung der Lichtsignalanlagen wurde so vorgenommen, dass heute eine erhebliche Verbesserung der Verkehrsabwicklung und eine Verminderung des Unfallgeschehens erreicht werden konnte. So ist die Lichtsignalanlage mit Kameras und einer vollverkehrsabhängigen Signalberechnung ausgestattet, die es ihr ermöglicht, auf Veränderungen der Verkehrsströme zu reagieren und zusätzliche Verkehre aufzunehmen.

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 (QSV A-B). Die prognostizierten Verkehrsbelastungen in den Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag blieben deutlich unter den maximalen Verkehrsstärken, wie sie laut der einschlägigen Richtlinie (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS06) als nutzungsverträglich eingestuft werden. Dabei wurden die Parameter jeweils für einen relativ ungünstigen Fall gewählt. Die Prognose des Gutachtens ist demnach als eine Schätzung zur sicheren Seite zu bewerten.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden 37 weitere Wohngrundstücke erschlossen. Damit einhergehend ist mit weiteren Quell- und Zielverkehren und erhöhten Verkehrsströmen zu rechnen. Durch die dargestellten Maßnahmen zur Behebung der Missstände an den Knotenpunkten K 1 und K 2 sowie aufgrund der durchweg sehr guten bis guten Prognose der übrigen Knotenpunkte kann an dieser Stelle durch Plausibilitätsüberlegungen begründet angenommen werden, dass die geplante Erweiterung zu keiner wesentlichen Verschlechterung in der Verkehrsabwicklung führen wird. Die geplanten Sammelstraßen können weitere Verkehre aufnehmen ohne an die Obergrenzen der Verkehrsstärken der RAS06 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.

## **7. Umweltbelange**

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

### **7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem Gesetz über die Umweltprüfung (UVP) keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP bedürfen. Die Kriterien zur Erforderlichkeit einer Vorprüfung sind durch die Unterschreitung der in der Anlage 1 zum UVP Nr. 18 angegebenen Schwellen- und Prüfwerte nicht erfüllt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung der vorliegenden Bauleitplanung ist nach der Prüfung der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

### **7.2 Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und im Umweltbericht bewertet und beschrieben wurden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er umfasst die Aussagen aller umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen zusammen.

### **7.3 Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Müller-BBM Industry Solution GmbH erarbeitet. Es sind nur leichte Überschreitungen im Randbereich der Viersener Allee zu erwarten. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind ausführlich im Kapitel 5.10 beschrieben.

Des Weiteren wird ein Hinweis zum Immissionsschutz aufgenommen. Dieser betrifft die Errichtung und den Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerke. (vgl. Kapitel 8)

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

### **7.4 Artenschutz**

Im Zuge dieser Bauleitplanung wurde ein Gutachten zum Artenschutz der Stufe I durch das Ingenieurbüro „Haese – Büro für Umweltplanung“ (Stolberg) erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnis:

Die Prüfliste des zuständigen Landesumweltamtes enthalte 30 geschützte Tierarten, mit deren Vorkommen in der betroffenen Region zu rechnen sei. 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 seien. Es gebe keinen Grund, auf die Änderung zu verzichten oder zusätzlichen Ausgleich zu fordern.

Lediglich erfolgt der Hinweis, dass aus Sicht des Artenschutzes der geplante Grünzug durchgängig realisiert werden sollte, um für Fledermäuse einen Flugkorridor zu schaffen. Es wird empfohlen, dass der Grünzug auch lineare Gehölzstrukturen enthalte. Dies erleichtere siedlungsbewohnenden Fledermäusen, zu jagen und den Weg in die freie Landschaft hinaus zu finden.

Der Hinweis zur Gestaltung des geplanten Grünzuges wird in der Umsetzung Berücksichtigung finden. Die Durchgängigkeit des Grünzuges ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen gegeben.

### **7.5 Natur und Landschaft**

Im Rahmen des vorliegenden 2. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte wurde eine „Ökologische Eingriffsbilanz“ durch das Ingenieurbüro „Haese – Büro für Umweltplanung“ (Stolberg) erstellt. Hierbei wurde der ökologische Zustand der Fläche vor der Umsetzung der Bauleitplanung erfasst und berechnet und zusätzlich die ökologische Wertigkeit der Flächen nach der Umsetzung der Bauleitplanung prognostiziert. Dabei wurden auch das schon im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Baurecht berücksichtigt.

Als Bewertungsgrundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen wurde die vereinfachte „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ der Landesregierung (Stand 2008) herangezogen und kommt zu folgendem Ergebnis:

Bestand Baugebiet	125.815 Punkte
Planung Baugebiet	117.010 Punkte
Differenz	- 8.805 Punkte

Somit ergibt sich ein Defizit von -8.805 Punkten, welches über das städtische Ökokonto verrechnet wird.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden ausführlicher im Umweltbericht, Begründung Teil 2, behandelt.

## **7.6 Boden**

Der Boden im Plangebiet ist in seinen natürlichen Funktionen aktuell weitestgehend unbeeinträchtigt und sehr gut landwirtschaftlich nutzbar. Es handelt sich um Lössböden mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Sie gelten aus Sicht der Ernährungsvorsorge aus globaler Sicht als schutzwürdig. Durch die Entwicklung als Wohngebiet geht dieser wertvolle Boden teilweise verloren. Dies wurde entsprechend in der „Ökologischen Eingriffsbilanz“ (vgl. Kapitel 7.5) berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt teilweise im Plangebiet selbst über die Festsetzungen von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (vgl. Kapitel 5.9). Das verbleibende Defizit wird über das Ökopunktekonto der Stadt Erkelenz beglichen.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wurden aus Sicht des Bodenschutzes und aus altlastentechnischer Sicht keine Bedenken vorgetragen. Es liegen keine Kenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen bzw. Altlasten vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Bundesgesetzgebung (§ 202 BauGB) der Mutterboden bei Baumaßnahmen zu erhalten ist.

Außerdem wird auf die Gefahr möglicher Bodenbewegungen aufgrund des Bergbaus (vgl. Kapitel 8) sowie auf das allgemeine Risiko von Erdbeben hingewiesen. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden ausführlicher im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) behandelt.

## 7.7 Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zwar insgesamt 7,1 Hektar, davon werden aber nur etwa 2,2 Hektar (bisher Ackerland) neu überplant. Der Flächenverbrauch wird über die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen (insgesamt etwa 1 Hektar) sowie durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung minimiert. So umfasst die Gartenfläche bei der im Bebauungsplan überwiegend festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 erfahrungsgemäß etwa die Hälfte des Baugrundstückes. Zur Grünachse hin ist die Grundfläche mit 0,3 noch geringer festgesetzt, der Gartenanteil somit höher.

## 8. Hinweise

Im Bebauungsplan wurden mehrere Hinweise aufgenommen. Diese dienen dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauwilligen im Plangebiet Rechnung.

Diese sind im Einzelnen Hinweise zu

- Abwasser-/ Niederschlagswasserbeseitigung
- Bergbau und Grundwasser
- Bodendenkmäler
- Kampfmittel
- Immissionsschutz
- Nachbarrechte

Der Vollständigkeit halber werden die Hinweise im Folgenden noch einmal gelistet.

### Abwasser-/ Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird zur eigenen Kläranlage gepumpt. Das Regenwasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen und den zentralen Versickerungsanlagen zuzuführen. Die Anlage einer Zisterne zur Regenwasserrückhaltung und Gartenbewässerung wird empfohlen. Der Überlauf der Zisterne ist ebenfalls an den Regenwasserkanal anzuschließen.

### Bergbau und Grundwasser

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.

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.

#### Bodendenkmäler

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15,16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

#### Kampfmittel

Im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 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.

Es ist dennoch 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>

#### Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

### Nachbarrechte

Auf die Regelung des Nachbarrechtsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§36 NachbG NRW) und der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) sowie die Verdopplung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

## **9. Kennzeichnung von Flächen**

Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine Kennzeichnungen erforderlich.

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

Bodenordnende und sonstige zur Verwirklichung erforderliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11. Ausgleichsmaßnahmen**

Wie bereits im Kapitel 7.5 „Natur und Landschaft“ dargestellt wurde im Zuge dieser Bauleitplanung durch das Ingenieurbüro „Haese - Büro für Umweltplanung“ (Stolberg) eine ökologische Eingriffsbilanz erstellt. Diese bildet entsprechend die Grundlage für den Umfang an Ausgleichsmaßnahmen. Teilweise kann der Ausgleich im Plangebiet selbst erfolgen (Flächen „A1“ und „A2“). Diese Ausgleichsflächen wurden bereits in der Bilanzierung berücksichtigt. Es verbleibt dennoch ein Defizit von 8.805 Punkten. Dieses Defizit muss extern, d.h. an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Erkelenz, ausgeglichen werden. Nach Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt eine Verrechnung über das städtische Öko-Konto.

## **12. Städtebauliche Kenndaten**

Festsetzungen	Flächen prozentualer Anteil	
Grünflächen	10 005 m <sup>2</sup>	14 %
Wohngebiet	48 879 m <sup>2</sup>	69 %
Straßenverkehrsfläche und Flächen f. Versorgungsanlagen	11 806 m <sup>2</sup>	17 %
Gemeinbedarfsflächen	m <sup>2</sup>	%
Flächen für Bindungen von Bepflanzungen	m <sup>2</sup>	%
Summe	70 690 m <sup>2</sup>	100 %

Erkelenz, im April 2024