



STADT ERKELENZ

Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ Erkelenz-Mitte

Begründung Gemäß § 9 Abs. 8 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 Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes 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 Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ Erkelenz-Mitte

Begründung

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

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Erkelenz:

BfU Aachen GmbH
Wieland Sproten

Turpinstraße 19
52066 Aachen
Tel.: 0241 – 900 337 0
Fax: 0241 – 900 337 18

E-Mail: info@bfu-aachen.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	9
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	11
5. Verkehrserschließung	20
6. Ver- und Entsorgung	24
7. Umweltbelange	25
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	29
9. Kennzeichnung von Flächen	30
10. Hinweise	30
11. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung	30
12. Städtebauliche Daten	32
13. Kosten	33
14. Anlage Festsetzungen Maß der Nutzung	34
15. Anlagen	38

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte liegt am westlichen Siedlungsrand von Erkelenz-Mitte, zwischen den bestehenden Wohngebieten des Oerather Mühlenfeldes sowie der L19 Gerderather Landstraße und der L227 Hückelhovener Straße. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in einigem Abstand die Ortslage Matzerath. Der genaue Grenzverlauf des in der Gemarkung Erkelenz, Flur 38 liegenden Geltungsbereiches ist dem Planentwurf zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 35 ha.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der derzeit gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist für das Plangebiet Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus. Die Flächen außerhalb der ASB-Darstellung werden als allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellt. Östlich des Plangebietes ist die B57 dargestellt als Bestand: Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr, die südlich gelegene A46 als Bestand: Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr.

2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des mit Bekanntmachung vom 10.04.1985 rechtskräftigen Landschaftsplanes Erkelenzer Börde I/1. In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes ist für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2, Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen angegeben. Festsetzungen werden für das Plangebiet im Landschaftsplan lediglich am nördlichen Plangebietsrand getroffen. Unter Punkt 5.1-10 „Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen“ ist die textliche Festsetzung Anpflanzungen (§26 Abs. 1 Nr. 1 LG) „Hochstämme, Linde“, mit der Erläuterung „Beidseitig der L19 zwischen westlicher Plangebietsgrenze bis auf Höhe des von Oerath kommenden Grabens“ aufgeführt.

2.3 Bestehendes Planungsrecht und Verordnungen

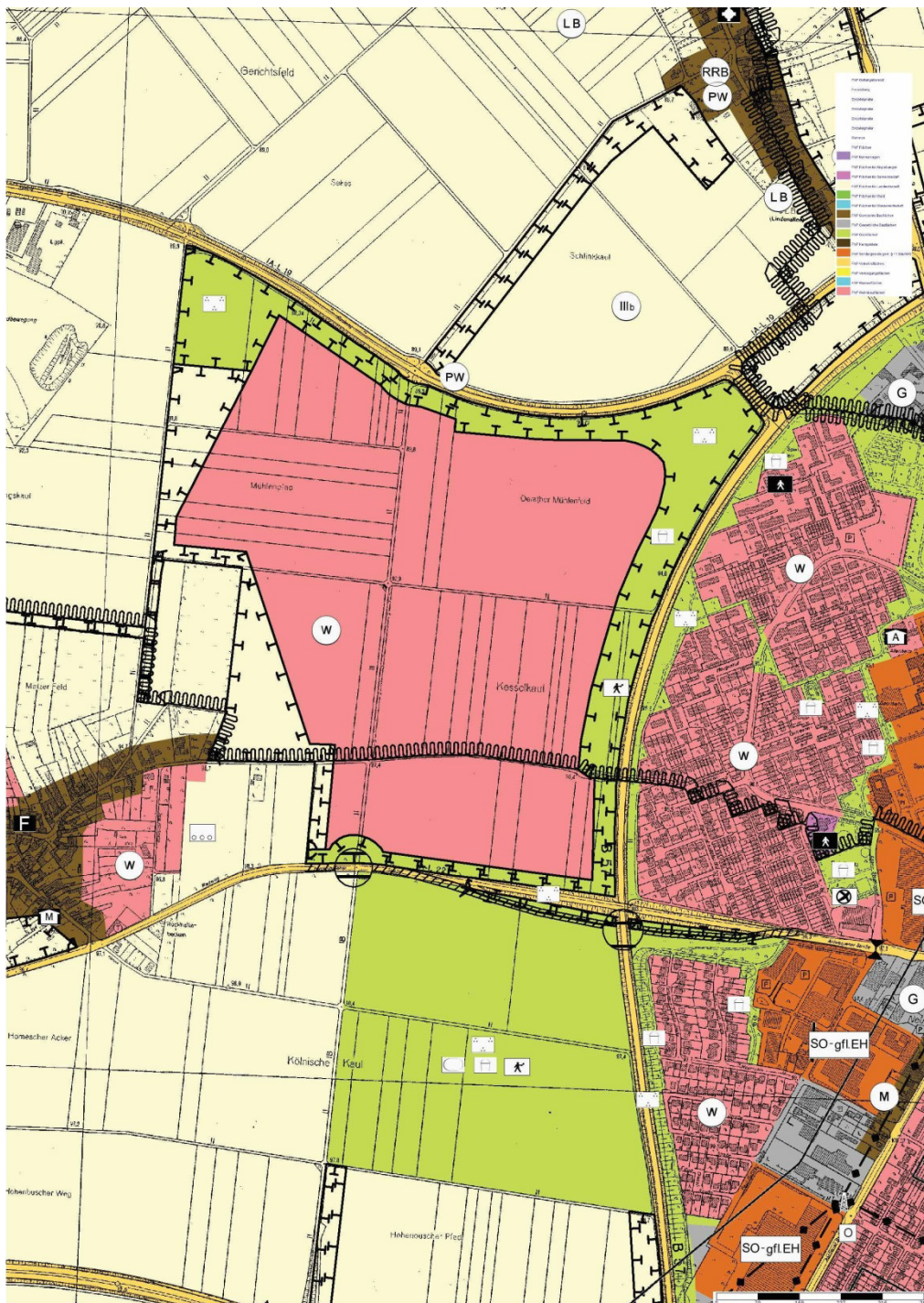
Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz sieht für das Plangebiet westlich im Anschluss an das bestehende Wohngebiet rd. 27 ha Wohnbauflächen vor. Nördlich und westlich parallel der Wohnbauflächendarstellung sind im Flächennutzungsplan Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft überlagernd Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Mit der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in einem parallelen Änderungsverfahren beabsichtigt, die Darstellungen an die städtebauliche Planung der nachfolgenden Bauleitplanung anzupassen, dies betrifft

- die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft
- die Darstellung von Wohnbauflächen
- die Darstellung von Grünflächen
- die Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

- die Darstellung Flächen für Gemeindedarf bisheriger Wohnbauflächen am nord-östlichen Plangebietsrand des Bebauungsplanes
- die Anpassung der Darstellung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an die o. a. Darstellungsänderungen

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz



Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Oerather Mühlenfeld West)

27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz (Oerather Mühlenfeld West)



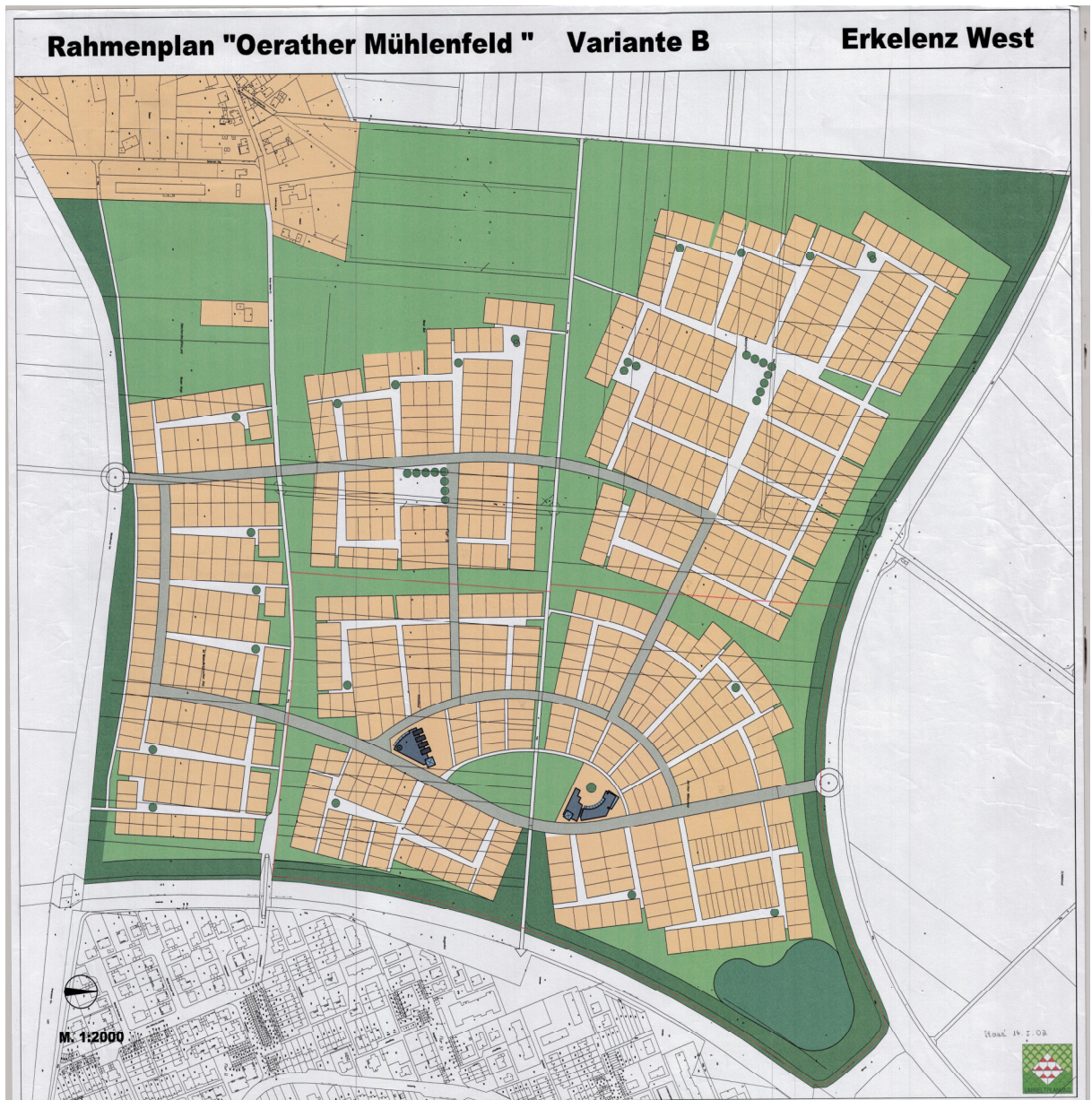
Das Plangebiet liegt innerhalb der bis zum 05.12.2015 gültigen ordnungsbehördlichen Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB, auf geplante Wasserschutzgebiete wird hingewiesen. Die Grenze Wasserschutzzone IIIB verläuft südlich des Plangebietes an dem Wirtschaftsweg zwischen Erkelenz und Matzerath.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Im Jahre 2002 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz einen städtebaulichen Rahmenplan für eine Wohngebietsentwicklung westlich Erkelenz-Mitte als Grundlage für die zukünftige Baulandentwicklung.

Die Rahmenplanung sieht vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme nördlicher Wohnbauentwicklungsflächen für Umsiedlungszwecke des Braunkohlentagebaus, eine Konzentration der Siedlungsentwicklung im Bereich Erkelenz-Mitte, westlich der B57 zwischen der L19 und der L227, i. S. einer Integration des bereits aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ vor. Gleichzeitig werden grundlegende Verkehrsanbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz, der L19, der L227 und der B57 mit der Rahmenplanung angestrebt.

Auf einer Fläche von 100 ha zwischen B57 und den Landstraßen L19 und L227 wurde mit dem Rahmenplan „Siedlungsentwicklung Erkelenz-West“ Variante B eine langfristige Entwicklungsperspektive zur Wohnbaulandversorgung in Erkelenz-Mitte aufgezeigt.



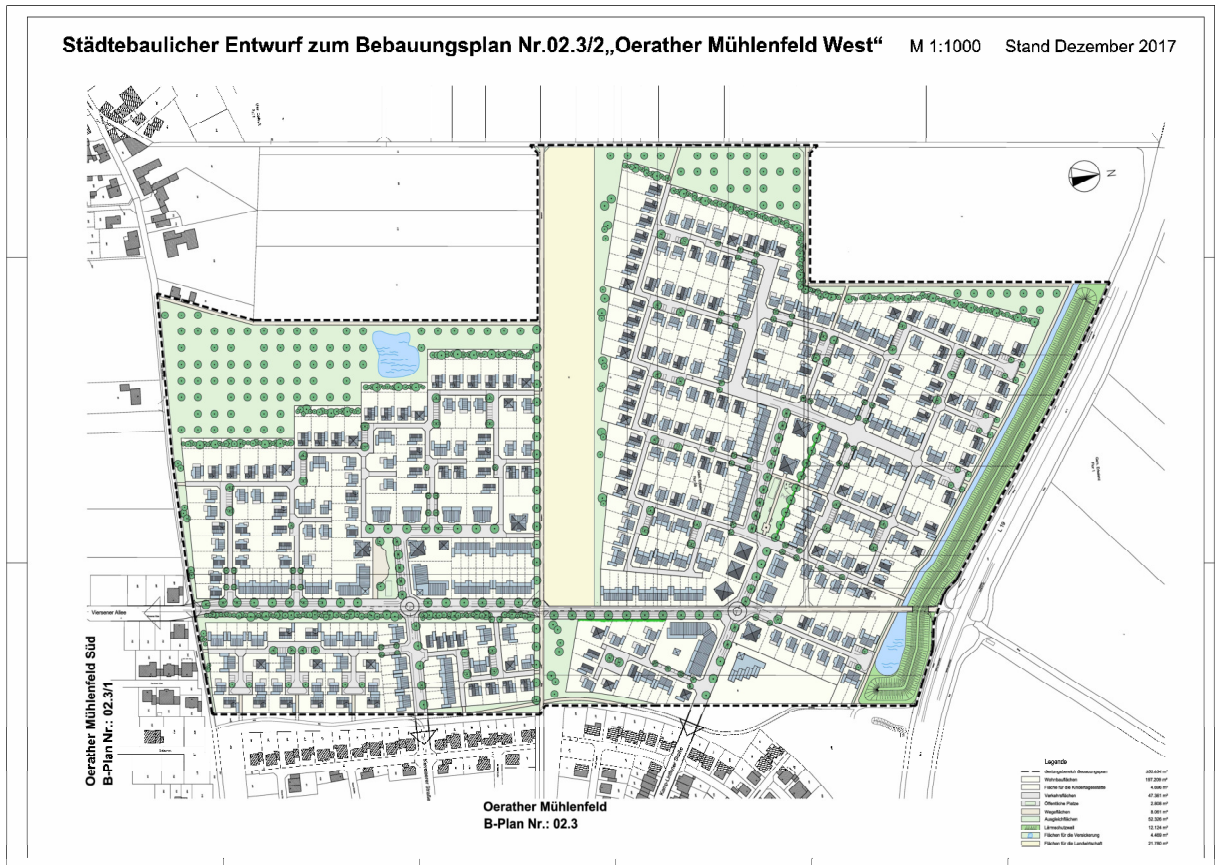
Bereits 2003 konnte nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ mit rd. 30 ha der erste Bauabschnitt des in mehreren Abschnitten geplanten Wohngebietes entwickelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ wurde im Jahre 2012 als zweiter Entwicklungsabschnitt zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ im Norden und der L227 im Süden aus der o. a. Rahmenplanung entwickelt. Mit rd.13 ha ist der zweite Bauabschnitt für das neue Wohngebiet zwischenzeitlich ebenfalls realisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ ist der dritte Entwicklungsabschnitt zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ im Osten und dem bestehenden Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld Süd“.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW plante und baute eine teilplangleiche, als Bundesstraße klassifizierte Verkehrsstraßenverknüpfung der L227 mit der B57 zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und Verkehrsverbindungen im überörtlichen und überregionalen Verkehrsnetz. Die Straßenplanung des Landesbetrieb Straßenbau

NRW, des verkehrlichen Anschlusses mittels einer Rampe ist in den Bebauungsplan Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ integriert und zwischenzeitlich realisiert. In der Sitzung am 12.12.2017 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe der Stadt Erkelenz die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den dritten Abschnitt des Wohngebietes Oerather Mühlenfeld. Der Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Erkelenz-Mitte soll auf der Grundlage des in der Sitzung beschlossenen städtebaulichen Entwurfes erarbeitet werden.



2.5 Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft in Ostwestrichtung ein befestigter Wirtschaftsweg nach Matzerath. Ein weiterer in Ostwestrichtung verlaufender befestigter Wirtschaftsweg teilt das Plangebiet in der Mitte. Auch im Westen wird das Plangebiet durch einen in Nordsüdrichtung befestigten Wirtschaftsweg begrenzt.

Ein weiterer Wirtschaftsweg in Nordsüdrichtung, die Parzelle 668 verläuft parallel in ca. 100m Abstand zur Bebauungsplangrenze des bestehenden Wohngebietes Oerather Mühlenfeld, teilweise mit Gehölzbestand. In dem Wirtschaftsweg befindet sich eine Abwasserdruckleitung zum Pumpwerk Oerath II sowie Versorgungsleitungen, die nicht verlegt werden sollen. Der Wirtschaftsweg wurde bereits im Oerather Mühlenfeld Süd mit zur Baugebieterschließung herangezogen. Nördlich bildet ein Wirtschaftsweg parallel der L19 die nördliche Grenze des Plangebietes. Weitere Wirtschaftswege durchschneiden das Plangebiet in Ostwestrichtung. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ an, nordöstlich mit dessen Verkehrsstraßen „Kamp-Lintforter-Straße“ und „Kevelarer Straße“ sowie im Süden an die „Viersener Allee“. Nördlich des Plangebietes verläuft die L19, südlich die L227, östlich die B57, als verkehrlich stark belastete überörtliche bzw. regionalbedeutsame Hauptverkehrsstraßen. Über Wirtschaftswege und deren Verlän-

gerungen als Fuß-/Radwege über die Brücken mit der B57 ist das Plangebiet für den Fuß-/Radverkehr an das Stadtzentrum angeschlossen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

In Erkelenz-Mitte, dem einwohnerstärksten Ortsteil der Stadt, wurde ab dem Jahre 2003 westlich der Bundesstraße 57 in zwei Bauabschnitten von rd. 30 ha und 13 ha das Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ erschlossen.

In diesem ersten von insgesamt vier auf der Grundlage des Rahmenplanes „Siedlungsentwicklung Erkelenz-West“ geplanten Wohngebietsabschnitten stehen erschlossene Baugrundstücke für eine Wohnbebauung, bis auf wenige Einzelgrundstücke im letzten Erschließungsabschnitt des Bebauungsplangebietes Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“, nicht mehr zur Verfügung.

Trotz zwischenzeitlich in Erkelenz-Mitte durchgeführter Maßnahmen der Innenentwicklung kann der Bedarf und die hohe Wohnbaulandfrage nicht befriedigt werden. Bis auf wenige Baulücken stehen in Erkelenz-Mitte weitere Flächen für eine Innenentwicklung nicht zur Verfügung.

Für den Siedlungsschwerpunkt Erkelenz-Mitte ist daher die Entwicklung weiterer Bauabschnitte im Wohngebiet Oerather Mühlenfeld erforderlich.

Die Stadt Erkelenz beabsichtigt daher, zur mittel- bis langfristigen Sicherung der Wohnraumversorgung in unmittelbarer Nähe und Zuordnung zur Ortsmitte eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“.

Erkelenz-Mitte soll damit gemäß seiner Funktion im Leitbild der Stadtentwicklung vorrangig gezielt weiter entwickelt werden.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West,“ ist es daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine westliche Erweiterung um rd. 35 ha des Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“ zu schaffen.

Zur Entwicklung und Erschließung des Wohngebietes ist beabsichtigt einen städtebaulichen Vertrag mit der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz abzuschließen.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ und Nr. 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ wurde bereits der verkehrliche Anschluss des gesamten Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“ an die L19 und L227 sowie die Anbindung der L227 an die B57 planungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

Die Lage der Haupteinschließung des Plangebietes ist mit den als Kreisverkehrsplätze ausgebildeten Anschlusspunkten an das regionale Verkehrsnetz, der L19 und L227, sowie die bestehenden Haupteinschließungen des Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“ vorgegeben.

Die städtebauliche Konzeption sieht in geplanten zwei Wohnquartieren sowohl eine offene max. 1 bis 2 geschossige Bebauung mit freistehendem Einzelhaus, Doppelhaus und Reihenhaus als auch eine 2 bis 3 geschossige Bebauung für Mehrfamilienhäuser vor. Die Planung knüpft an die Baukonzeption der angrenzenden bestehenden Wohngebiete des Oerather Mühlenfeldes an.

Insgesamt können auf rd. 450 Baugrundstücken geschätzte ca. 740 Wohneinheiten errichtet werden, im 1. Bauabschnitt 380 Wohneinheiten und im 2. Bauabschnitt ca. 360 Wohneinheiten. Hiervon können für mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser auf ca. 16 Grundstücken unterschiedlicher Größen geschätzte ca. 150 bis 200 Wohneinheiten entstehen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Kreis Heinsberg betrug im Jahre 2014 lt. IT.NRW 2,2 Personen, für das Jahr 2030 werden 2,14 Personen prognostiziert. Für das geplante Wohngebiet Oerather Mühlenfeld West wird für ein Neubaugebiet von

3,0 Personen pro Wohneinheit ausgegangen, die geschätzte Zahl der Einwohner beträgt hiernach ca. 2.200 Einwohner.

Die Wohnungsbedarfsprognose des Handlungskonzepts Wohnen Stadt Erkelenz - Fortschreibung 2017, ermittelt einen jährlichen Wohnungsbedarf von rd. 250 Wohnungen bis zum Jahre 2030. Eine hohe Bedeutung wird im Prognosezeitraum dem öffentlich geförderten Wohnungsbau mit rd. 50 Mietwohnungen pro Jahr beigemessen. Auch nach den Wohnungsmarktanalysen der NRW-Bank 2017 wird der preisgebundene Mietwohnungsbestand im Jahr 2030 im Vergleich zu 2017 in NRW um knapp ein Drittel zurückgegangen sein. Nicht berücksichtigt sind dabei zukünftige Bewilligungen geförderter Wohnungen. Mehr als ein Viertel des gesamten geförderten Wohnungsbestandes befindet sich in der Nachwirkungsfrist, bis zum Jahr 2027 werden diese Wohnungen keine Sozialbindung mehr aufweisen. Nach einer Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes ist für die Stadt Erkelenz bis 2030 von einem Rückgang um rd. -25%, von 646 auf 480 Mietwohnungen und bis 2035 um rd. -52% auf 310 Mietwohnungen auszugehen. Bei kaum veränderter Zahl wohnungssuchender Haushalte bleibt der Wohnungsmarkt im preisgebundenen Segment angespannt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten im geplanten Geschosswohnungsbau zu schaffen und eine soziale Durchmischung im Plangebiet zu erreichen. Im Plangebiet ist daher in den Allgemeinen Wohngebieten insbesondere mit ca. 18 Baugrundstücken (WA 4 und WA 5) ein Anteil Geschosswohnungsbau, geschätzte ca. 180-200 Wohneinheiten, vorgesehen. Auf die Festsetzung n. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, wird verzichtet.

Die betreffenden Baugrundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt. Mit Grundstücksvergaben, Grundstücksverträgen und städtebaulichen Verträgen können Vereinbarungen zu wohnungsstrukturellen Zielen mit Erwerbern/Investoren über Zielwerte der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung geförderten Mietwohnraum, preisgedämpften Mietwohnungsbaus o. a. von sozial orientiertem Wohnungsbau festgelegt werden.

Das Ziel einer für alle Bevölkerungsgruppen der Stadt ausgewogenen Wohnraumversorgung kann durch das verfügbare Baulandangebot in der kommunalen Boden- und Liegenschaftspolitik unterstützt werden.

Im nördlichen Wohnquartier ist angrenzend an das bestehende Wohngebiet der Standort einer Kindertagesstätte mit Spielplatz vorgesehen.

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes mit angrenzender L 19 wird, wie bereits für das bestehende Wohngebiet Oerather Mühlenfeld geschehen, die Errichtung eines Lärmschutzwalles erfordern.

Die Erschließung erfolgt mit zwei östlichen Anbindungen an das überörtliche Netz an die hierfür bereits im Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ vorgesehenen und entsprechend ausgebauten Sammelstraßen Kamp-Lintforter-Straße und Kevelarer Straße, über die Xantener Allee zur L19 sowie im Süden über die Viersener Allee zur L227. Ausgehend von diesen Anbindungen erfolgt die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld West“.

Die Baugrundstücke sollen mit Erschließung voraussichtlich ab 2019/20 zur Verfügung stehen.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

In dem Rahmenplan Erkelenz West aus dem Jahre 2002, gliedert sich das Oerather Mühlenfeld West in zwei überschaubare Siedlungsabschnitte, einen südlichen und einen nördlichen, die in der Mitte durch eine breite Grünachse getrennt werden.

Erschlossen wird das Gebiet über eine Haupteerschließungsachse in Südrichtung. Diese ist über einen Kreisverkehr an die L227 angebunden und quert das Oerather Mühlenfeld Süd, um im weiteren Verlauf das Plangebiet Oerather Mühlenfeld West zu erschließen.

Sowohl der südliche-, als auch der nördliche Abschnitt sind zusätzlich über jeweils eine Erschließungsachse, an das östlich gelegene Oerather Mühlenfeld angebunden. Die im Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ hierzu bis zur westlichen Planbegrenzung festgesetzten Verkehrsflächen wurden vorsorglich in einer entsprechenden Breite als Sammelstraßen ausgebaut.

Der städtebauliche Entwurf für das Oerather Mühlenfeld West greift das Entwurfsprinzip des Rahmenplanes auf, wobei die Haupteerschließungsachse nun ca. 100m parallel zur Westgrenze des Oerather Mühlenfeldes auf dem in Südrichtung vorhandenem Wirtschaftsweg verläuft, um die hier vorhandenen Leitungen nicht verlegen zu müssen.

Die beiden Erschließungsachsen aus dem bestehenden Oerather Mühlenfeld wurden wie in dem Rahmenplan schon dargestellt, jeweils als Sammelstraßen in das neue Plangebiet verlängert.

Die in Ostwestrichtung verlaufende Ackerflur Nr.14 mit einer Breite von ca. 50m bildet eine deutliche Zäsur zwischen dem südlichen Abschnitt, hier als „Unterfeld“ und dem nördlichen Abschnitt, hier als „Oberfeld“ bezeichneten Siedlungsabschnitten. So entstehen zwei eigenständige Siedlungseinheiten, die für eine klare Orientierung in der Gesamtheit sorgen.

Grünplanung

Es ist beabsichtigt, den ökologischen Ausgleich überwiegend im Plangebiet selbst zu gewährleisten.

Ausgleichsflächen werden vorrangig zur Eingrünung der Ortsränder herangezogen und landschaftlich hochwertig gestaltet. Sie werden somit ein entscheidendes Element der Landschaftsplanung im neuen Wohngebiet.

Auch die Grünplanung orientiert sich an den Vorgaben des Rahmenplanes von 2002. So verläuft mittig durch das Oerather Mühlenfeld entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges in Ostwestrichtung eine breite Grünachse, welche die Innenstadt mit der freien Landschaft verbindet. In dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf bildet dieser Weg die südliche Begrenzung der mittigen Ackerflur und die nördliche Grenze des „Unterfeldes“.

Die den Weg im Oerather Mühlenfeld einseitig begleitende Baumallee wird in das neue Plangebiet weitergeführt. Als prägendes Landschaftselement vermittelt die Baumreihe zwischen der Ortsrandlage des „Unterfeldes“ und der kargen Ackerflur.

Die nördliche Begrenzung der Ackerfläche bildet ein abgestufter Grünstreifen am südlichen Ortsrand des „Oberfeldes“.

Die südliche Begrenzung des Plangebietes, bildet der in Ostwestrichtung nach Matzerath in einem Grünzug verlaufende Wirtschaftsweg. Aus Erkelenz Stadt kommend, quert dieser über eine Fußgängerbrücke die Ortsumgehung B57, verläuft dann zwi-

schen dem Oerather Mühlenfeld und dem Oerather Mühlenfeld Süd und trennt im weiteren Verlauf das neue Plangebiet von der Ortslage des Oerather Mühlenfeldes Süd.

So entsteht eine südliche Grünachse, welche die südlichen Ortsteile gliedert und sich im weiteren Verlauf nach Westen vor Matzerath zur freien Landschaft hin aufweitet.

Am westlichen Ortsrand des „Unterfeldes“ stuft sich die Wohnbebauung von Nord nach Süd ab und hält somit einen gebührenden Abstand zu dem Dorf Matzerath. Hier entsteht ein großzügiger Landschaftsraum, der zum ökologischen Ausgleich als Streuobstwiese entwickelt werden kann.

Am tiefsten Punkt dieser Fläche, soll ein Versickerungsbecken zur Regenwasserentwässerung des „Unterfeldes“ angelegt werden.

Der westliche Ortsrand des „Oberfeldes“ stuft sich von Süd nach Nord um die vorhandene landwirtschaftliche Fläche ab. Die hierdurch entstehenden Freiflächen werden zur Ortsrandbegrünung herangezogen und dienen dem Ausgleich.

Im Norden des Plangebietes ist ein Lärmschutzwall zwischen der L19 und der Wohnbebauung vorgesehen. Parallel hierzu verläuft, begleitet von einem Fußweg, ein Graben, der das Regenwasser aus dem „Oberfeld“ über ein Überlaufbecken, in das vorhandene System des Oerather Mühlenfeldes weiterleitet.

Der landschaftlich gestaltete westliche Ortsrand des Oerather Mühlenfeldes hält Abstand zu dem Neubaugebiet. Hier werden bestehende Fußwege ergänzt, die von Süd nach Nord die in Ostwestrichtung verlaufenden Achsen queren bzw. verbinden. So entsteht ein umfangreicher Grünverbund, der über ein gebietsübergreifendes Wegenetz für Fußgänger und Fahrradfahrer erschlossen wird. Dieses Wegenetz ist über zahlreiche Anbindungen, von allen Ortsteilen auf kurzem Wege erreichbar.

Bestandteil der innerörtlichen Grünplanung ist der zu erhaltende Gehölzstreifen welcher im Bereich des „Unterfeldes“, die von Süd nach Nord verlaufende Haupterschließungsachse begleitet und das gesamte neue Quartier quert.

Erschließung

Die Haupterschließungsachse von Süd nach Nord liegt auf dem zwischen L19 im Norden und L227 im Süden verlaufenden Wirtschaftsweg ca. 100m parallel zum bestehenden Wohngebiet Oerather Mühlenfeld.

Die im Wirtschaftsweg vorhandenen Leitungen werden hier berücksichtigt.

Die Haupterschließungsachse verläuft von der L227 kommend durch das Oerather Mühlenfeld Süd, durchquert das „Unterfeld“ und mündet in das nördlich gelegene „Oberfeld“.

Sowohl im „Unterfeld“ als auch im „Oberfeld“ münden die aus dem bestehenden Wohngebiet Oerather Mühlenfeld kommenden Erschließungsachsen als Sammelstraßen in die Haupterschließungsachse, direkt in das jeweilige Zentrum und queren in möglichen Kreisverkehrsplätzen die Haupterschließungsachse, um dann im weiteren Verlauf als Sammelstraßen in die westlichen Abschnitte des „Unterfeldes“ und des „Oberfeldes“ zu führen.

Aus dem „Unterfeld“ kommend von Süd nach Nord tangiert die Haupterschließungsachse den zentralen Platz im „Unterfeld“, quert die Grünachse und stößt auf die aus dem nördlichen Oerather Mühlenfeld nahezu diagonal hierzu verlaufende zweite Sammelstraße im unteren Viertel des „Oberfeldes“.

Diese Sammelstraße wird linear weitergeführt und endet an dem Quartiersplatz im Zentrum des „Oberfeldes“ um sich hier weiter in Sammelstraßen zu verzweigen.

Für die Haupteerschließungsachsen wurde eine Breite von 12,50m vorgeschrieben. Dieser Querschnitt beinhaltet eine 5,5m breite Fahrbahn begleitet von einem 2,0m breiten einseitigen Längsparkstreifen zwischen Bäumen und beidseitig einen 2,5m breiten Bürgersteig. Für die Sammelstraßen ist ein Querschnitt von 10,5m, mit einer Fahrbahn von 5,5m und beidseitigem Bürgersteig von 2,5m, vorgesehen. Für beide Straßentypen soll Tempo 30 mit Vorfahrt „Rechts vor Links“ gelten.

Von den Haupteerschließungsachsen und den Sammelstraßen zweigen zur Erschließung der einzelnen Wohnquartiere 4,6m breite Wohnwege ab, deren Einmündungsbereiche, in einer Länge von min. 10 bis 15m im Trennsystem ausgebaut werden sollen, um das Vorfahrtsprinzip „Rechts vor Links“ zu markieren. Die Knoten- bzw. Querungspunkte in den Wohnquartieren werden mit Sammelstellplätzen aufgeweitet und gewährleisten hier den Begegnungsfall LKW/LKW.

Städtebau

Das Oerather Mühlenfeld West ist gekennzeichnet durch seine klare Gliederung in zwei eigenständige Quartiere.

Dem südlichen „Unterfeld“ und dem nördlichen „Oberfeld“.

Beide Quartiere sind eingebettet in mehr oder weniger großzügige Grünstrukturen und halten hierdurch einen großzügigen Abstand zu dem Dorf Matzerath und im geringeren Maße Abstand zu den bereits bestehenden Wohngebieten des Oerather Mühlenfeldes.

Die in Ostwestrichtung verlaufende 50m breite Ackerflur bildet eine deutliche Zäsur zwischen den beiden neuen Quartieren.

Städtebaulich sind beide Quartiere ähnlich aufgebaut. Sie erhalten einen Quartierskern in dessen Zentrum sich der Quartiersplatz befindet.

Im Quartierskern verdichtet sich die Bebauung und öffnet sich abgestuft nach außen. So entsteht am Ortsrand eine lockere offene Einfamilienhausbebauung, die sich mit der Landschaft verzahnt.

„Unterfeld“

Die von Süd nach Nord verlaufende das „Unterfeld“ querende Haupteerschließungsachse wird östlich begleitet von dem vorhandenen Gehölzstreifen, für den zur Pflege und zur weiteren Entwicklung ein 10m breiter Streifen zur angrenzenden Bebauung freigehalten wird. Hier entsteht das östlich gelegene Wohnquartier, welches von der in das Oerather Mühlenfeld abzweigenden Sammelstraße erschlossen wird.

Von hier durchquert ein Wohnweg ca. 35m parallel zur Haupteerschließungsstraße das östliche Wohnquartier, der sich in der Mitte über einen Versatz zu einer Stellplatzanlage aufweitet und eine Hauszeile mit überwiegend Doppelhäusern an seiner Westseite erschließt.

Senkrecht von dem Wohnweg zweigen nach Osten 3 weitere Wohnwege ab, diese münden in 3 Hofanlagen.

In deren Eingangsbereich werden jeweils ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus erschlossen. Um den Hof gruppieren sich jeweils 4 Einfamilienhäuser deren Grundstücke bis an den östlichen Ortsrand reichen.

Der Hofbereich wird als Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Außerdem können hier jeweils 6 Besucherstellplätze angeordnet und jeweils 2 Bäume gepflanzt werden.

Westlich der Haupteerschließungsachse, die als einseitige Allee gestaltet werden soll, entsteht das größere Wohnquartier.

In der Ortsmitte, quert die aus dem östlich gelegenen Oerather Mühlenfeld kommende zweite Sammelstraße die Haupteerschließungsachse. Hier entsteht der neue Quartiersplatz. Um ihn herum gruppieren sich Gebäude im Geschosswohnungsbau in unterschiedlicher Bauweise und Nutzung.

Gedacht wird auch an sozial geförderten Wohnungsbau, der attraktiven Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, Mehrgenerationenhäuser, familien- und altersgerechte, barrierefreie Wohnungen und zudem für Menschen mit besonderem Hilfsbedarf, zulässt.

Entlang der in Südrichtung verlaufenden Haupteerschließungsachse und der Sammelstraße zweigen die Wohnwege in die einzelnen westlichen Wohnquartiere ab. Die Baudichte nimmt hier von Innen, den zentrumsnahen Bereichen entlang des Quartiersplatzes und der Haupteerschließungsstraßen, nach Außen zum Ortsrand hin ab. Die Wohnwege queren bzw. verbinden vor der westlichen Ortsrandbebauung die einzelnen Wohnquartiere miteinander. In den Abzweigungen entstehen Sammelstellplätze, die durch ihre Eingrünung und die platzartige Aufweitung städtebaulich die Wohnanlage abwechslungsreich gliedern.

Da sich der Ortsrand von Süd nach Nord abstuft, geschieht dies scheinbar zufällig. Außerdem wird der Übergang in die freie Landschaft durch diese Abstufung und der offenen Bauweise fließend gestaltet.

„Oberfeld“

Die aus dem „Unterfeld“ kommende Haupteerschließungsachse quert im Bereich der Ackerflur die Ostwest-Grünachse, um im weiteren geraden Verlauf in das „Oberfeld“ zu gelangen.

Hier trifft sie im unteren Viertel mittig auf die nahezu diagonal aus dem nördlichen Oerather Mühlenfeld kommende zweite Sammelstraße. An dem Knotenpunkt entsteht eine platzartige Aufweitung.

Die zweite Sammelstraße verläuft linear weiter bis zu dem Quartiersplatz und verzweigt sich hier in Form von Sammelstraßen in das Quartier.

Das Zentrum des „Oberdorfes“ ist gekennzeichnet durch zwei Pole.

Der untere liegt an dem Knotenpunkt der Haupteerschließungs- und Sammelstraße, der obere an und um den Quartiersplatz.

Beide Pole werden mit der zweiten Sammelstraße verbunden und bilden zusammen das Zentrum des Oberdorfes. Dieses wird betont von einer mehrgeschossigen Bauweise.

Auffallend ist die bauliche Eckbetonung an der Platzaufweitung des unteren Pols.

Hier könnte ein Baublock im geförderten experimentellen Wohnungsbau entstehen. Ein geschützter Innenhof bietet Raum für Begegnung und Kommunikation.

Am Quartiersplatz, dem zweiten Pol, weitet sich der städtebauliche Grundriss des mit Baumalleen und westlich mit einer Fußwegeverbindung begrenzten Platzes. Hierdurch bekommt der Platz eine leicht asymmetrische Form, die sich mit einer Länge von ca. 50m bis zu einer Breite von ca. 30m am westlichen Ende aufweitet.

Integriert in die obere Hälfte des Platzes stehen zwei Stadtvillen, welche sich ideal für eine Wohnanlage für Senioren anbieten.

Die Flucht der zweiten Haupterschließungsachse und die nördliche Platzkante geben den städtebaulichen Aufbau des nördlichen Abschnittes vor.

Die einzelnen Wohngebiete verlaufen hierzu senkrecht bzw. parallel. Sie sind über Wohnwege erschlossen und an die in das Gebiet einmündenden Sammelstraßen angeschlossen.

Die südliche Platzkante und die Flucht der angrenzenden Sammelstraße, bestimmen den städtebaulichen Aufbau des südlichen Abschnittes. Die einzelnen Wohnquartiere werden auch hier über Wohnwege erschlossen, welche senkrecht- bzw. parallel zu dieser Flucht verlaufen.

Der westliche Siedlungsabschnitt oberhalb des Quartiersplatzes vermittelt zwischen dem südlichen- und dem nördlichen Abschnitt und verbindet beide miteinander.

Wie im „Unterfeld“ zweigen auch im „Oberfeld“ von den Haupterschließungsachsen und den Sammelstraßen Wohnwege in die einzelnen Wohnquartiere ab und queren bzw. verbinden vor der jeweiligen Ortsrandbebauung die einzelnen Quartiere miteinander. Auch hier entstehen in den Abzweigungen und Knotenpunkten Sammelstellplätze, die durch ihre Eingrünung und die platzartige Aufweitung städtebaulich die Wohnanlage abwechslungsreich gliedern und Begegnungsfälle von zwei Lkw zulassen.

Der westliche Ortsrand stuft sich von Süd nach Nord um die bestehende Ackerflur ab und bildet einen grünen Puffer zwischen Bebauung und der Ackerflur. So entsteht im Westen ein abgestufter Ortsrand, dessen Übergang in die freie Landschaft abwechslungsreich als Ausgleichsfläche gestaltet ist.

Der nördliche Ortsrand liegt geschützt hinter dem Lärmschutzwall. Der Entwässerungsgraben und der begleitende Fußweg, vergrößern den Abstand von der Randbebauung zu dem Lärmschutzwall und bieten eine attraktive fußläufige Verbindung zur landschaftlichen Umgebung.

Zwischen dem bestehenden Wohngebiet Oerather Mühlenfeld und dem neuen Quartier „Oberfeld“ bietet sich eingebettet in den Grünzug und in der Nähe zu dem gegenüberliegenden Bolzplatz des Oerather Mühlenfeldes, eine ca. 4000qm große Fläche für eine Kindertagesstätte zur Versorgung des Wohngebietes an.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist ein Teilgebiet des Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“, das vorwiegend dem Wohnen dient und in dem eine dem Wohnen dienende Infrastruktur realisierbar sein soll. Die Baugebiete des Plangebietes werden demzufolge als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Weitergehende Wohneinrichtungen und Ergänzungsfunktionen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ebenfalls zulässig. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung, was auch Wohnkonzepte für spezielle Bedarfe, z. B. betreutes Wohnen, umfasst. Mit der Zielsetzung ist die Zulässigkeit ergänzender Nutzungen, wie soziale Einrichtungen und kleinräumige gewerbliche Angebote, verbunden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Solche Einrichtungen würden nicht der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes, mit aufgelockerter Bebauung und kleinteiliger Struktur des Wohneigentums im Plangebiet entsprechen. Das Wohnen

zusätzlich belastende Verkehrsaufkommen und Immissionen werden darüber hinaus vermieden.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes - integriert in den bestehenden Grünzug des Oerather Mühlenfeldes, unmittelbar angrenzend des bestehenden Wohngebietes - werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ca. 3.800 m² Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hier ist die Errichtung einer Kindertagesstätte, nach derzeitigem Planungsstand mit 4 bis 5 Gruppen, geplant. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden demzufolge mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO, der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO sowie der Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO bestimmt. Die Festsetzungen beruhen auf dem städtebaulichen Ziel einer gestaffelten Intensität der Grundstücksnutzung und Bebauung, um im Plangebiet durch unterschiedliche Wohnformen vom Einzelhaus über Doppel- und Reihenhäuser bis zum Geschosswohnungsbau für breite Bevölkerungsschichten Wohnraum zu schaffen. In den Baugebieten entlang der Haupterschließungsstraßen, der Süd- und Nord-Erschließungsachse, der Verlängerung der „Viersener Allee“ und den zentralen Quartiersbereichen, soll demzufolge eine höhere Bebauungsdichte und Intensität erzielt werden. In den Baugebieten der Sticherschließungsstraßen soll dagegen eine reduzierte, aufgelockerte Dichte und Baustruktur erzielt werden. Dementsprechend werden die Baugebiete durch qualitativ unterschiedliche Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe gegliedert.

In den mit WA1 festgesetzten Baugebieten der Randlagen ist eine max. II-geschossige Bebauung freistehender Einzelhäuser mit einer max. GZR 0,3, max. GFZ 0,6 sowie Traufhöhe min. 3,5 m, max. 4,5 m und Firsthöhe max. 9,5 m zulässig.

In den mit WA2 und WA3 festgesetzten Baugebieten der Quartiere ist eine max. II-geschossige Bebauung freistehender Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. GRZ 0,4, max. GFZ 0,8 sowie Traufhöhe min. 5,5 m, max. 7,5 m und Firsthöhe max. 12,0 m bzw. 12,5 m zulässig.

Für die Baugebiete WA4 und WA5 einer Mehrfamilienhausbebauung ist eine max. III-geschossige Bebauung mit einer max. GZR 0,5, max. GFZ 1,2 sowie Traufhöhe min. 9,0 m, max. 11,5 m und Firsthöhe max. 16,5 m zulässig. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,5 wird die Obergrenze nach BauNVO um 0,1 überschritten. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn

- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht auch in den zentralen Bereichen im Nahbereich der WA4 und WA5 öffentliche Grünflächen vor, die aufgrund ihrer Lage zusammen mit den großzügigen Grün- und Ausgleichsflächen des Plangebietes eine Naherholungsfunktion übernehmen können. Die Überschreitung der GRZ wird hierdurch ausgeglichen und gewährleistet zusammen mit den begrenzten Grundstücksgrößen für Geschosswohnungsbau und der überwiegend freigestellten Lage der Grundstücke in den WA4 und WA5 eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung im Allgemeinen Wohngebiet. Gleichzeitig wird durch die leicht erhöhte bauliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücke in den WA4 und WA5 die städtebauliche Zielsetzung, auch preisgünstigen Wohnraum für niedrige Einkommensgruppen zu ermöglichen, unterstützt. In den Geschosswohnungsbereichen WA4 und WA5 sieht die städtebauliche Konzeption die Unterbringung notwendiger Stellplätze in zwingend zu begründende Tiefgaragen vor, damit ein Anteil der

Grundstücksflächen den Bewohnern als Freiflächen erhalten bleibt und zur Verfügung steht.

Die Gebäudehöhen für Gebäude mit Flach- bzw. Pultdächer sind in den WA2 und WA3 Baugebieten mit max. Hochpunkt 10,00 m für Flachdächer bzw. max. 11,00 m für Pultdächer festgesetzt. In den mit WA4 und WA5 festgesetzten Baugebieten betragen die max. Hochpunkte 14,00 m bzw. 15,00 m.

Neben den Vollgeschossen die nach landesrechtlichen Vorschriften ein Vollgeschoss sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden, ist auch ein weiteres Geschoss zulässig, wenn es nach landesrechtlichen Vorschriften kein Vollgeschoss ist. Dieses Geschoss ist entweder mit allseitig gleich geneigten Dächern oder im WA2, 3, 4 und 5 zudem als Staffelgeschoss zulässig.

Die gemäß den Festsetzungen zulässigen Gebäudetypen sind in Gebäudeschnitten dargestellt, die der Anlage der Begründung beigelegt sind.

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet gemäß der differenzierten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den jeweiligen Baugebieten für die Einfamilienhausbebauung mit max. 0,50 m und den Geschosswohnungsbau max. 1,20 m einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich beabsichtigten Gebäudetypologie mit geringeren Sockelhöhen sowie dem Erfordernis höherer Sockelhöhen in den Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten.

4.4 Wohneinheiten

Die städtebauliche Konzeption sieht eine offene Bauweise und eine aufgelockerte Bebauung in den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 vor. Innerhalb dieser Baugebiete würde die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten dem planerischen Ordnungskonzept einer aufgelockerten kleinteiligen Wohnsituation mit den entsprechend dimensionierten Verkehrsflächen widersprechen. Aus diesem Grunde und um städtebaulichen Missständen, z. B. Beeinträchtigungen durch erhöhten Quell- und Zielverkehr des fließenden und ruhenden Verkehr, innerhalb dieser Baugebiete vorzubeugen, wird die Nutzung der Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt.

4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die mit WA1, WA2, WA3 und WA4 festgesetzten Baugebiete wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten Bebauung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen in den mit WA1 und WA2 bezeichneten Baugebieten mit 14 m und den mit WA3 bezeichneten Baugebieten mit 16 m geben der Realisierung von Wohngebäuden in Form von überwiegend Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser in den WA1- und WA2-Baugebieten, sowie Reihenhäusern in den WA3-Baugebieten ausreichend Raum.

Für den Geschoss- und Mietwohnungsbau in den WA4- und WA5-Baugebieten werden an den zentralen Quartiersbereichen mit punktuell flächig ausgewiesenen Bauflächen größere Spielräume für die Anordnung der Baukörper im Geschosswohnungsbau auf den Grundstücken eröffnet. Für das WA5 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um einen sich nach Süden öffnenden Baublock z. B. im geförderten, experimentellen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Eine ausreichende Flexibilität bei der Lage und Gestaltung der Bebauung ist damit gegeben. Die Differenzierung der Hausformen dient der Umsetzung der Ziele des städtebaulichen Konzeptes, Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen.

Mit der Festsetzung der geometrischen Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Orientierung der Baukörper zum öffentlichen Straßenraum hin erreicht. Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten und untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m in den WA 1, WA 2 sowie von 1,50 m in den WA 3, WA 4, WA 5, in einer Breite bis maximal der hälftigen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers zulässig. Diese Festsetzung bietet eine zusätzliche Flexibilität in der Baukörpergestaltung und gewährleistet auch zukünftige Erweiterungen von Wohngebäuden mit Wintergärten, Glasvorbauten oder Loggien.

4.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Der öffentliche Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebietes wird im öffentlichen Verkehrsraum gedeckt. Die privaten Stellplätze, deren städtebauliche Erforderlichkeit sich aus dem Stellplatzbedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten ableitet, sind auf den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen und dafür festgesetzten Flächen nachzuweisen. In den mit WA4 und WA5 festgesetzten Baugebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb den dafür festgesetzten Flächen unzulässig. Die Freihaltung der privaten unbebauten Wohngärten als Ruhebereiche sowie die Freihaltung der Vorgartenbereiche als gestalterisch bedeutungsvolle Übergangszonen zum öffentlichen Raum von Garagen, Carports und Stellplätze wird hierdurch gewährleistet.

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

4.7 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der äußeren und inneren Erschließung der baulichen Nutzungen des Plangebietes sind die erforderlichen Erschließungsflächen entsprechend den Anforderungen der einschlägigen straßenbautechnischen Regelwerke als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dementsprechend sind die innere Haupterschließung und Anbindung des Plangebietes an die „Viersener Allee“ und damit L 227 dienende Südnord-Erschließung sowie die nordöstlich an die Verkehrsstraßen des bestehenden Oerather Mühlenfeld, die „Kamp-Lintforter-Straße“ und „Kevelarer Straße“ und damit an die L19 anbindenden Haupterschließungsstraßen, als öffentliche Flächen für den Straßenverkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die von der Südnord-Achse ausgehenden, der inneren Haupterschließung der Quartiere dienenden Erschließungsstraßen, sind ebenfalls als öffentliche Flächen für den Straßenverkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Haupterschließungen in Fortführung der „Viersener Allee“, der „Kamp-Lintforter-Straße“ und „Kevelarer Straße“ mit einer Breite von 12,50 m ermöglichen ausreichende Anlagenbreiten im Trennprinzip für den Fahrverkehr einschließlich des ÖPNV, für den ruhenden Verkehr, sowie für den Fußgänger-/Radverkehr und die Straßenraumbegrünung mit Baumpflanzungen. Für die untergeordneten Erschließungen der Wohnquartiere sind öffentliche Verkehrsflächen in einer Breite von 4,60 m und in Zugangsbereichen der Wohnstraßen 10,50 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die breiteren Zugangsbereiche der Wohnstraßen, sowie mit 9,50 m und 12,0 m festgesetzten platzartigen Verkehrsflächen, dienen auch der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Entsprechend dem Ziel der Schaffung attrak-

tiver ruhiger Wohnquartiere dienen diese Verkehrsflächen neben dem fließenden Verkehr gleichrangig der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel.

Die zwischen dem südlichen und nördlichen Wohnquartier verlaufende bestehende Trasse eines Wirtschaftsweges wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Fußgänger / Radfahrer festgesetzt. Hiermit wird die bestehende Verbindung für Fußgänger- und Radverkehr des Oerather Mühlenfeldes Richtung Westen verlängert und gleichzeitig die Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt hergestellt.

4.8 Grünflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage in den zentralen Bereichen des südlichen und nördlichen Quartiers dienen der Erholungsfunktion für die Anwohner. Die öffentlichen Grünflächen können für Erschließungszwecke Fuß- und Radwege aufnehmen, deren Lage und Umfang bleiben der nachfolgenden Fachplanung vorbehalten.

Das Plangebiet ist zusammen mit den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in intensiv begrünte öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen unterschiedlicher räumlicher Ausprägung und Nutzung eingebunden.

Die Versorgung der Anwohner mit Spiel- und Sportmöglichkeiten erfolgt durch die bestehenden Anlagen im nordöstlich angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“. Eine kleinere Spielplatzfläche ist im Zug der Errichtung der Kindertagesstätte geplant.

4.9 Flächen für die Landwirtschaft

Die in Ostwestrichtung verlaufende Ackerflur Nr.14 mit einer Breite von ca. 50m steht für eine wohnbauliche Nutzung absehbar nicht zur Verfügung und ist demnach gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Erschließung der Ackerparzelle ist durch vorhandene Wirtschaftswegen und Erschließungsstraßen im Plangebiet gesichert.

4.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A1 bis A4, dienen dem ökologischen Ausgleich und bilden gleichzeitig die landschaftliche Einbindung des Siedlungsgebietes an den Freiraum im Außenbereich. Die abwechslungsreiche Gestaltung mit Flächenanteilen von Baum- und Gehölzanzpflanzungen und offenen Wiesen gewährleistet einen vielfältigen Erlebnisraum sowie ein transparentes Erscheinungsbild, in dem auch Sichtbezüge freigehalten werden.

Der in Südnord-Richtung verlaufende lineare Feldgehölzbestand sowie der Baumbestand am mittig im Plangebiet gelegenen Wirtschaftsweg werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert. Der lineare Gehölzbestand wird mit der Festsetzung A4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch einen Saumstreifen mit einer Regelsaatmischung ergänzt.

In den festgesetzten Verkehrsflächen sind punktuell Baumpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zur Begrünung und räumlichen Gliederung des Straßenraumes vorgesehen, die in der nachfolgenden Erschließungs- und Freiraumplanung festgelegt werden.

Der Übergang des Siedlungsbereiches zur freien Feldflur soll mit einer Ortsrandeingrünung gestaltet werden. Als Übergang zwischen bebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie zur Eingrünung des Wohngebietes soll an der Westseite des Plangebietes mit der Festsetzung B1 ein mehrreihiger Gehölzstreifen entstehen.

Die Feldgehölzhecke auf privaten Grundstücken ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur räumlichen Begrenzung des nördlichen Randes der Grünfläche im nördlichen Wohnquartier ist ein linear verlaufendes Pflanzgebot B2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für Feldahorn als Laubbaum-Hochstamm festgesetzt. Mit der Festsetzung B2 entlang des in ostwest-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweges wird der lineare Verlauf der mittigen Grünachse aus dem bestehenden Wohngebiet in das Plangebiet fortgesetzt.

Die Festsetzung B4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (nicht überbaute Tiefgaragenflächen) gewährleistet, dass diese Anlagen nicht raumwirksam in Erscheinung treten, sondern als Grünfläche wahrgenommen werden. Die festgesetzte Mindestüberdeckung mit einer mind. 35cm Vegetationsschicht ermöglicht eine Begrünung die sich von anschließenden Freiflächen nicht wesentlich unterscheiden soll.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Begrünung B3 mit Kletter-/Klimm- oder Rankpflanzen für bauliche Anlagen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 23 BauNVO festgesetzten Flächen an Außenwänden von Garagen, soll eine optische Beeinträchtigung der angrenzenden Grün-/Freiflächen und Maßnahmenflächen infolge einer Grenzbebauung verhindern. Gleichzeitig werden mit der Begrünung ökologische Positiveffekte für den Naturhaushalt erzielt und eine Einschränkung überbaubarer Grundstücksflächen durch notwendige Abstände zu Grün- und Freiflächen vermieden.

4.11 Baugestalterische Festsetzungen

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

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen umfassen

- die Beschränkung von Baustoffen für die Fassaden und für die Dacheindeckung unter Bezugnahme auf regionaltypische Materialien
- die Sattel-, Walm- und Zeltdachform, die Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile unter Berücksichtigung orts- und regionaltypischer Dachformen und der Gliederung von Gebäuden
- die Sonderdachformen wie Pult- und/oder abgerundete Pultdächer sowie Flachdächer in den mit WA2, 3, 4 und 5 festgesetzten Bereichen mit Staffelgeschoss
- die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten und die Reglementierung von Maß und Ausführung von Einfriedungen für ein harmonisches offenes Straßenbild und um eine optische Beeinträchtigung des Straßenraumes und Freiraumes zu vermeiden
- den Nachweis des Standortes und die Eingrünung von Abfallbehältern und – Containern außerhalb von Gebäuden in vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen.

5. Verkehrserschließung

Die Planung sieht eine Anbindung über die Sammelstraßen des bestehenden Wohngebietes Oerather Mühlenfeld an die Kreisverkehrsplätze der L19 und L227 vor.

Die Lage der Haupteerschließung (Sammelstraßen) des Plangebietes liegt mit den drei vorhandenen Anschlusspunkten des bestehenden Wohngebietes fest,

- an die bestehende Haupteerschließung (Sammelstraßen) des Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“ im Osten (Kamp-Lintforter Allee und Kevelarer Straße sowie Dinslakener Ring / Xantener Allee)
- sowie im Süden des Plangebietes (Xantener Allee)
- die ausreichend leistungsfähig mit Sammelstraßenfunktion im Trennprinzip ausgebaut wurden
- geplant und ausgebaut ab 2003 Kamp-Lintforter Allee und Kevelarer Straße sowie Dinslakener Ring /Xantener Allee Ausbaubreite 11,50 m bzw. ab 2012 Viersener Allee Ausbaubreite 14,50 m.

In einer Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ wurden die in Zukunft bis zum Jahre 2030 zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus der Überlagerung der heutigen Verkehre, festgestellt mittels aktueller Verkehrszählung, mit den zusätzlichen Verkehren aus dem Bebauungsplangebiet ermittelt. Zur Erhöhung der Planungssicherheit wurde eine allgemeine Verkehrszunahme von ca. 10% angenommen.

Ergänzend zu der Untersuchung im Umfeld des geplanten Wohngebietes wurde auch die Qualität des Verkehrsablaufes an den Knotenpunkten B57/AS A46 Erkelenz-Süd Rampe Nord und B57/AS A46 Erkelenz-Süd Rampe Süd geprüft. Hierbei wurde neben dem errechneten Neuverkehr des Plangebietes auch der des geplanten Gewerbegebietes GIPCO IV berücksichtigt.

In der Verkehrsuntersuchung wird nachgewiesen, dass die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes aus der Überlagerung der heutigen Verkehre, Prognose-Nullfall 2030, mit den zusätzlichen Verkehren aus dem Bebauungsplangebiet, Prognose-Planfall 2030, im verträglichen Rahmen bleiben und mit der Durchführung der Planung der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Die Berechnungsergebnisse der Verkehrsuntersuchung weisen für die Spitzenstunde ausreichende Qualitäten des Verkehrsablaufes mit entsprechender Verkehrsqualität in den Knotenpunkten Kreisverkehrsplätze L19 und L227 Xantener Allee (QSV A-B) sowie Knotenpunkte L227/Verbindung B57 und B57/Verbindung L227 (QSV B) nach. Die Berechnungen mit allgemeiner Verkehrszunahme, errechneten Neuverkehr des Gewerbegebietes GIPCO IV und Neuverkehr der Wohngebietsplanung zeigen für den signalisierten Knotenpunkt Heerstraße (B57) / AS A46 Erkelenz-Süd Rampe Nord und am Knotenpunkt Heerstraße (B57) / AS A46 Erkelenz-Süd Rampe Süd (Kreisverkehr), dass die prognostizierten Verkehrsbelastungen mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Der Knotenpunkt B57/Verbindung L19/B57 ist mit seiner heutigen Bau- und Betriebsform als vorfahrtgeregelte Einmündung bereits heute nicht leistungsfähig und weist eine nur mangelhafte Verkehrsqualität (QSV E) an der Grenze zur Stufe F (ungenügend) auf. Zukünftig wird für den Knotenpunkt eine ungenügende Leistungsqualität (QSV F) mit Rückstau und hohen Wartezeiten prognostiziert.

Der Knotenpunkt L19/Verbindung L19/B57 weist heute eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D) auf. Zukünftig wird eine mangelhafte Verkehrsqualität (QSV E) ebenfalls mit Rückstau und hohen Wartezeiten prognostiziert.

In der Verkehrsuntersuchung wird empfohlen, für die o. a. eng benachbarten Knotenpunkte B57/Verbindung L19/B57 und L19/Verbindung L19/B57 eine signalgesteuerte Lösung zu prüfen. Die Planungen für den Bau einer Lichtsignalanlage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits in Vorbereitung, so dass der Bau der Anlage für die Jahre 2020/2021 angenommen werden kann.

Nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung sind für das Plangebiet die bestehenden Anbindungen an die L19 und L227 ausreichend, eine weitere Anbindung an die L19 sowie L227 ist aus verkehrlichen Gründen nicht erforderlich.

Für die Verteilung der Verkehre wird angenommen, dass der zusätzliche Verkehr des Plangebietes infolge der geplanten Bebauung über die Sammelstraßen geführt wird

und in den untersuchten Knotenpunkten ein reibungsloser Verkehrsablauf ohne Rückstauerscheinungen zu erwarten ist. Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Neben der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sind auch die verkehrlichen Auswirkungen im Hinblick auf steigende Verkehrsbelastungen in den bestehenden Verkehrsanlagen untersucht worden. Die zukünftige Verkehrsbelastung infolge der geplanten Bebauung wurde für die maßgeblichen Verkehrsstraßen ermittelt.

Demnach beträgt nach den Ergebnissen der errechneten Verkehrsprognose das Gesamtverkehrsaufkommen in der Kamp-Lintforter Allee 1.000 Kfz/24h, in der Kevelaer Straße 400 Kfz/24h, im Dinslakener Ring 800 Kfz/24h und der Viersener Allee 4.950 Kfz/24h. Der prognostizierte Neuverkehr durch die Umsetzung der Planung des Wohngebietes Oerather Mühlenfeld West beträgt in der Kamp-Lintforter Allee 780 Kfz/24h, in der Kevelaer Straße 160 Kfz/24h und der Viersener Allee 2.180 Kfz/24h.

Insgesamt wird durch das Planvorhaben (Wohnnutzung und Kindertagesstätte) voraussichtlich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen einschließlich Schwerverkehr in Höhe von 3.150 Kfz/24h mit rd. 1% Schwerverkehrsanteil ausgelöst.

Die Berechnungen der durch „Rechts-vor-Links“ geregelten Knotenpunkte Kamp-Lintforter Allee/Dinslakener Ring und Kevelaer Straße/Dinslakener Ring zeigen für die morgendliche Spitzenstunde sowie nachmittägliche Spitzenstunde eine sehr gute bis gute Qualität des Verkehrsablaufes. Dies trifft auch für die Knotenpunkte Xantener Allee/Dinslakener Ring sowie die Knotenpunkte Xantener Allee/L227 und Xantener Allee/L19 zu. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen in der Spitzenstunde am Morgen betragen an den Knotenpunkten Kamp-Lintforter Allee/Dinslakener Ring 165 Kfz/h und Kevelaer Straße/Dinslakener Ring 75 Kfz/h sowie an dem Knotenpunkt Xantener Allee/Dinslakener Ring 163 Kfz/h. Zur Spitzenstunde am Nachmittag betragen die Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkten Kamp-Lintforter Allee/Dinslakener Ring 156 Kfz/h und Kevelaer Straße/Dinslakener Ring 82 Kfz/h sowie an dem Knotenpunkt Xantener Allee/Dinslakener Ring 194 Kfz/h.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse zeigt sich, dass der Verkehr auch mit der Durchführung der Planung leistungsfähig abgewickelt werden kann und die Belastungen in einem für Sammelstraßen verträglichen Rahmen bleiben. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt06 wird für die o. a. Sammelstraßen, mit Erschließungsstraßenfunktion überwiegender Wohnnutzung und den besonderen Nutzungsansprüchen Fußgängerlängsverkehr, punktueller Überquerungsbedarf, Linienbusverkehr, wird eine nutzungsverträgliche Verkehrsstärke von 400 Kfz/h bis 800 Kfz/h angegeben. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen in der Spitzenstunde am Morgen und am Nachmittag liegen damit deutlich unter den Verkehrsstärken der RASt06.

Die Zunahme des Verkehrs in dem bestehenden Wohngebiet kann daher als mit der Wohnnutzung verträgliche Verkehrsabwicklung angenommen werden.

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung und Lage der Haupteerschließung des Plangebietes ist mit den zwei Anschlusspunkten an die bestehende Haupteerschließung des bestehenden Wohngebietes „Oerather Mühlenfeld“ im Nordosten sowie im Süden vorgegeben. Hiermit wird gleichzeitig die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz, die L19 und L227 sowie der B57 und A46 hergestellt. Die Planung und der Bau der Anbindung der L227 an die B57 erfolgten bereits durch den Landesbetrieb Straßen NRW im Zuge des Bebauungsplanes 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“.

5.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Das untergeordnete Straßensystem erschließt die Quartiere des Wohngebietes entsprechend ihrer Funktion und verkehrlichen Belastung mit den Haupteerschließungs-

straßen im Trennprinzip und den abzweigenden Stichstraßen im Mischprinzip als verkehrsberuhigte Bereiche. In den Stichstraßen sind jeweils Verbreiterungen vorgesehen die auch der Aufnahme des ruhenden Verkehrs dienen. Die Gliederung der Erschließungsstraßen hat entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen unterschiedliche Querschnittsdimensionierungen und Ausgestaltungen der einzelnen Erschließungsanlagen zur Folge. Die innere Aufteilung und Gestaltung sowie die Lage der Stellplätze, der Baumpflanzungen und des Verkehrsgrüns ist Bestandteil der entsprechenden Fachplanung. Wesentliche Elemente der Erschließungsplanung sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.3 Fuß-/Radwege

Mit den Querschnittsdimensionierungen der Erschließungsstraßen sind jeweils Anlagen für den Fußgängerverkehr vorgesehen, in den Haupteerschließungsstraßen als getrennte Anlagen und in den untergeordneten Quartierserschließungen im Mischsystem. Im Bereich der in Ostwestrichtung verlaufenden Grünachse und landwirtschaftlichen Fläche erfolgt die Fußgänger-/Radfahrerführung in einer separaten Verkehrsanlage. Die bestehenden Anknüpfungspunkte Richtung Süden und Osten, an die Fuß- und Radverkehrsbrücken Richtung Innenstadt und an den bestehenden Wirtschaftswegen in den Freiraum werden hierbei berücksichtigt. Bis auf die Fläche des bestehenden Wirtschaftsweges zwischen dem südlichen und nördlichen Quartier sowie an einzelnen Endpunkten von Wohnstraßen ist die Festsetzung von Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Fußgänger / Radfahrer entbehrlich. Die Führung des Radverkehrs erfolgt darüber hinaus innerhalb der verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen. Mit den o. a. Anlagen ist ein geschlossenes Netz für den Fußgänger- und Radverkehr gegeben. Die Gestaltung sowie die Lage der Verkehrsanlagen für den Fußgänger- und Radverkehr ist Bestandteil der entsprechenden Fachplanung.

5.4 Ruhender Verkehr

Private Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich gemäß dem Bedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Minimierung des Versiegelungsgrades der privaten Grundstücke sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen, in der Regel seitlich der Gebäude, zulässig. Der erhöhte Stellplatzbedarf innerhalb der Baugebiete WA4 und WA5 kann über die Anlage von Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die entsprechend der Wohnnutzung erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht. Die Erschließungsanlagen sind hierfür ausreichend dimensioniert. In den Haupteerschließungsstraßen ist die Anlage separater Stellplatzstreifen vorgesehen, in den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich erfolgt die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Mischverkehrsflächen. Der Umfang und die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Stellplätze ist Gegenstand der entsprechenden Fachplanung. Die Darstellung diesbezüglicher Anlagen im Bebauungsplan basiert auf vorläufiger Fachplanung und ist unverbindlich.

5.5 ÖPNV

Die Dimensionierung der Haupteerschließungsstraßen bietet die Voraussetzung einer Bedienung des Plangebietes durch den ÖPNV. Das Wohngebiet „Oerather Mühlenfeld“ ist derzeit durch den Buslinienverkehr auf der L19 und den dortigen Haltestellen sowie des Oerather Mühlenfeldes an das Busliniennetz des ÖPNV sowie hiermit an den Bahnhof Erkelenz angeschlossen. Das Plangebiet soll mit dem bestehenden Linienverkehr (EK 4) und zwei Haltestellen für beide Fahrtrichtungen in der geplanten

„Viersener Allee“ erschlossen werden. Es ist beabsichtigt, die derzeitige im Einrichtungsbetrieb das Wohngebiet Oerather Mühlenfeld bedienende Linie des Stadtbus über die Viersener Allee und geplante Verlängerung sowie die Kamp-Lintforter Allee in das bestehende Wohngebiet zu führen, um über den Dinslakener Ring zur Xantener Allee auf den aktuell gültigen Linienweg zu treffen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas, Wasser

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

Die Festsetzung von Flächen für die der Versorgung dienende Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBG erfolgt mit der Zweckbestimmung Elektrizität für insgesamt 5 mit dem Versorgungsträger NEW Netz GmbH abgestimmte Trafostandorte (4mx6m).

6.2 Telekommunikation

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

6.3 Abfallentsorgung

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

6.4 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Das in den Baugebieten anfallende Schmutzwasser wird über ein Trennsystem und im freien Gefälle zum Schmutzwasserpumpwerk Oerath II abgeleitet und von dort aus zur Abwasserreinigungsanlage Erkelenz weitergeleitet.

Für das über das Trennsystem abzuleitende Schmutzwasser und Niederschlagswasser besteht Anschlusszwang.

Auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens mit Beurteilung des Baugrundes und dessen Durchlässigkeiten wurde bereits für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ ein Entwässerungskonzept für das anfallende Niederschlagswasser erarbeitet.

Durch verschiedene Sickerversuche im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ festgestellt, dass sich die Deckschichten aus Lösslehm und Löss sowie der durchweg bis 2m mächtige, schluffige Übergangsbereich zwischen Löss und Hauptterrasse nicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers eignen.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation wurde die zentrale Versickerung im nördlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ an der L19/B57 empfohlen, die in die durchlässige Hauptterrasse einbindet.

Gemäß § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWG) ist für erstmals nach dem 01.01.1996 bebaute Grundstücke, befestigte oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossene Grundstücke, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Da im gesamten Bereich Oerather Mühlenfeld ortsnahe Entwässerungsgräben oder Gewässer fehlen, wurde im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Oerather Mühlenfeld des Bebauungsplanes Nr. 02.3 eine zentrale Versickerungsanlage im Bereich L19/B57 realisiert, die in der Lage ist, das anfallende Niederschlagswasser aus den Baugebieten des Bebauungsplanes 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ und 02.3/1 „Oerather Mühlenfeld Süd“ sowie des geplanten nördlichen Quartiers des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ aufzunehmen.

Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde ist in 2003 zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Dach- und Straßenflächen erteilt worden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ wurde eine Geotechnische Untersuchung, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Bericht vom 23.03.2018, über den Baugrund und seine Wasserführung mit Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten für nicht verunreinigtes Niederschlagswasser sowie der bautechnischen Rückschlüsse auf den Straßen- und Kanalbau (Erschließung) durchgeführt. Eine betriebssichere Versickerung des Niederschlagswassers ist in der Schicht 2 – „Lößlehm“ und „Löß“ wegen der zu geringen Bodendurchlässigkeiten entsprechend Durchlässigkeitsbeiwerten nicht empfehlenswert bzw. z. T. auch nicht möglich. Dagegen ist eine gezielte Versickerung in der Schicht 3 unterhalb ihrer „verlehnten“ Oberseite, die ab 7,5m erbohrt wurde, nach den Ergebnissen der geotechnischen Untersuchung möglich.

Das angrenzende Kanalnetz verfügt über die notwendigen hydraulischen Reserven um das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet des nördlichen Quartiers des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ der zentralen Versickerungsanlage zuzuführen, bzw. wird durch entsprechende Entwässerungsanlagen, im Norden des Plangebietes ergänzt.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet des südlichen Quartiers des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ soll über eine zentrale Versickerungsanlage im westlichen Plangebiet erfolgen, die in der Lage ist, das anfallende Niederschlagswasser aus den südlichen Baugebieten des Bebauungsplanes 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ aufzunehmen.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt hier innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Flächen für die Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Regenwasserrückhalte – und Versickerungsanlage.

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

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

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet, ausgehend von den Verkehrsstraßen L19, L227 und B57, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“ werden die Grenzwerte der 16. BImSchV aufgrund des Lärmschutzwalles parallel der L19 eingehalten. Aufgrund der Abstände des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ zur L227 und B57 ist von einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auszugehen. Lärmemissionen, ausgehend von Verkehrsstraßen, sind aufgrund der Abstände der B57 und der L227 bzw. Verkehrsbelastungen nicht zu erwarten.

Die für den Bebauungsplan Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ erstellte Schalltechnische Untersuchung, Gutachten Nr. 1802003/01 vom 30.07.2018 untersucht unter Berücksichtigung der Quell- und Zielverkehre sowie des an der L19 festgesetzten

Lärmschutzwalles (Höhe 5,0m) die Geräuschsituation im Plangebiet mit folgendem Ergebnis:

Die Orientierungswerte für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet werden zur Tages- und Nachtzeit überwiegend sicher eingehalten, leichte Überschreitungen treten lediglich in Randbereichen zu den Verkehrswegen auf. Dies betrifft die oberen Geschosse der ersten Bebauungsreihe hinter dem Lärmschutzwall L19 und teilweise die direkte Randbebauung der Südostachse (Viersener Allee)

Für die Außenwohnbereiche am Tage liegt eine generelle Einhaltung der Tages-Orientierungswerte von 55 dB(A) vor. An möglichen Balkonen ab dem 1. OG der ersten Bebauungsreihe hinter dem Lärmschutzwall L19 mit NO-Ausrichtung und an teilweise Balkonen der direkten Randbebauung zur SN-Achse hin wird der Orientierungswert am Tage zwar bereichsweise leicht überschritten, liegt aber generell im für Außenwohnbereiche noch tolerierbaren Bereich von <60 dB(A).

Als Schallminderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung an der L19 ist als aktive Lärmschutzmaßnahme ein Lärmschutzwall an der L19 festgesetzt.

Der aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“ erforderliche Lärmschutzwall ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt. Die festgesetzte Höhe des Lärmschutzwalles (5,0m) im Bereich der L19 wird über Straßenniveau der L19 festgesetzt.

Eine Erhöhung des Lärmschutzwalles zur Einhaltung der leichten Überschreitungen in den oberen Geschossen der Wohnbebauung an der L19 würde einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern. Im Überschreibungsbereich an der SN-Achse (Viersener Allee) sind aus Abstandsgründen aktive Maßnahmen (Lärmschutzwall oder -wand) nicht realisierbar.

Aufgrund der verbleibenden leichten Überschreitungen in Randbereichen zu den Verkehrswegen hin, sind im Bebauungsplan ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die den erforderlichen Schallschutz für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden sicherstellen. Dabei wird nach schutzbedürftigen Räumen und Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, unterschieden. Wegen der mit zunehmender Immissionshöhe abnehmenden Wirkung des Lärmschutzwalles erfolgt eine geschossweise Festsetzung (EG, 1.OG, 2.OG). Die im Bebauungsplan n. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB flächenmäßig für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzten Räume festgesetzten Außenlärmpegel L_a sind in den Lärmkarten festgesetzt. Dies betrifft schutzbedürftige Räume L_a von 60 bis 64 dB(A) (rote Farbkennung), was für typische Neubauten nur zu leicht erhöhten Anforderungen führt, in den überbaubaren Grundstücksflächen an der L19 und teilweise den Randbereichen der SN-Achse (Viersener Allee).

Im Rahmen der späteren konkreten Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der jeweiligen Außenbauteile der Gebäude nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen. Bereiche mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a <60 dB(A) (braune und orangene Farbkennung) sind hiervon ausgenommen, da sich bei Neubauten keine relevanten Anforderungen ergeben.

Bei Einzelnachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite (z. B. geräuschquellenabgewandte Gebäudeseite) kann vom festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a abgewichen werden.

Ab der Anforderung eines maßgeblichen Außenlärmpegels $L_a = 60$ dB(A) für Räume, die überwiegend zum Schafen genutzt werden, ist der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt, sofern nicht ein Einzelnachweis mit einem geringeren maßgeblichen Außenlärmpegel L_a je Fenster geführt wird.

Die Auswirkungen durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes auf öffentlichen Verkehrswegen, werden aus schalltechnischer Sicht ebenfalls beurteilt.

Im Bereich bestehender Wohnnutzungen im Anbindungsbereich an das bestehende Straßennetz werden aufgrund der mit Verkehrsuntersuchung prognostizierten Verkehrsmengen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) eingehalten.

Die Veränderung der allgemeinen Straßenverkehrsgeräuschsituation auf bestehenden öffentlichen Straßen durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes, der Differenz zwischen dem bestehenden Verkehrsaufkommen (Prognose-Nullfall) und dem Verkehrsaufkommen nach der vollständigen baulichen Nutzung des Plangebietes (Prognose-Planfall), führt zu keinen Pegelerhöhungen bis zur sogenannten zumutbaren Belastung.

Die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes und dessen Umfeldes war bereits im Jahre 2005 Gegenstand der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung der Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand Erkelenz-Mitte. In diesem Verfahren wurde der Schutzabstand zwischen Wohnbauflächen und Gelände eines Betonwerkes auf 500m vergrößert. Aufgrund bereits aufgegebener Nutzungen, wie der des Betonwerkes, rekultivierter Abgrabungsfläche ehemaliger Kiesgrube, der Abstände von rd. 400m zwischen den geplanten Wohngebieten und den im Außenbereich gelegenen gewerblichen Nutzungen ist von einer immissionsschutzrechtlich unproblematischen Situation auszugehen. Die bauplanungsrechtliche sowie immissionsschutzrechtliche Situation mit bestehenden Genehmigungen von Gewerbebetrieben im Außenbereich wurde geprüft. Demnach befanden sich ursprünglich auf dem im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB gelegenen Grundstück eine Ziegelei, ein Landwarenhandel sowie eine Anlage zur Herstellung von Beton, von denen der allein der Landwarenhandel noch ausgeübt wird. Die Nutzung der Ziegelei sowie die Anlage zur Herstellung von Beton sind zwischenzeitlich aufgegeben worden. Zu dem Landwarenhandel liegt zuletzt eine Genehmigung aus dem Jahr 1997 vor, nach der damaligen Betriebsbeschreibung sind die Betriebszeiten an Werktagen zwischen 8.00 und 18.30 Uhr. Auf dem Gelände haben sich in den letzten Jahren verschiedentlich weitere Nutzungen angesiedelt, die jedoch überwiegend wieder aufgegeben wurden. Ohne Genehmigung erfolgt derzeit eine Nutzung als Bauhof bzw. Lagerfläche, ferner werden im Bereich des ehemaligen Betonwerks entlang der Gerderather Landstraße LKW's bzw. Anhänger abgestellt. Insgesamt ist das Gelände von geringer Nutzungsintensität geprägt, ein weiteres Eingreifen seitens der Bauaufsicht ist daher bislang nicht unmittelbar beabsichtigt. Die erteilten Genehmigungen begründen keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen.

Zur frühzeitigen Berücksichtigung des Lärmschutzes bei der Errichtung auch genehmigungsfreier Anlagen ist in den Bebauungsplan ein Hinweis auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI aufgenommen worden.

7.2 Schutz von Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, Natur und Landschaft im Bauleitplan unter Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage der vereinfachten „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ (Stand 2008). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht dargelegt sind.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil 2).

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen überwiegend innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt auf Flächen außerhalb der Eingriffsgrundstücke; hierzu sind Festsetzungen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen worden.

Die Belange des Artenschutzes wurden gemäß der artenschutzrechtlichen Vorschriften der Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen eines eigenständigen Prüfverfahrens beachtet. Die Artenschutzprüfung (ASP) erfolgte in zwei Stufen: Stufe I, Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) mit überschlägiger Prognose artenschutzrechtlicher Konflikte, Stufe II mit vertiefender Prüfung der Verbotstatbestände.

Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung, Bebauungsplan 02.3/2 „Oerather Mühlenfeld West“, Artenschutzprüfung (Stufe I+II), Haese Büro für Umweltplanung, 29.08.2018, ist von den nach den Fachinformationen des zuständigen Landesamtes LANUV insgesamt 30 planungsrelevanten geschützten Arten (Säugetiere, Vögel) auszugehen.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bis auf die Feldlerche für alle anderen zu prüfenden Arten durch Plausibilitätsüberlegungen auf der Grundlage von Ortsbegehungen begründet angenommen werden kann, dass sie von der Planung nicht in rechtlich relevanter Weise betroffen sind oder im Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bereits hinreichend berücksichtigt sein werden.

Im Plangebiet wurden vier Reviere der Feldlerche gefunden, davon sind zwei Brutpaare aufgrund besonders günstiger Bedingungen im Bereich archäologischer Grabungsflächen anzutreffen. Demnach ist davon auszugehen dass ein Mindestbestand von zwei Brutpaaren der Feldlerche von der Planung betroffen ist, für die ein artenschutzrechtlicher Ausgleich als Kompensationsmaßnahme für Feldvögel auf einer Fläche von ca. 2 ha vertraglich gesichert wird. Hierfür stehen 2 ha städtische Flächen in der Gemarkung Schwanenberg Flur 13, Flurstück 21 (1.500m²) und 20/1 (3.027m²), Gemarkung Gerderath Flur 8, Flurstück 61 (2.405m²), Gemarkung Lövenich Flur 13, Flurstück 151 (11.172m²) und Flur 13, Flurstück 150 (1.956m²) zur Verfügung. Die und Pflege Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen ist in einem Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft gesichert werden.

7.3 Grundwassersituation/Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der am 05.12.2015 außer Kraft getretenen ordnungsbehördlichen Verordnung vom 07.11.2011 zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath festgesetzten Wasserschutzzone IIIB. Deren südliche Grenze verläuft an der nördlichen Seite des Wirtschaftsweges zwischen Erkelenz und Matzerath. Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

7.4 Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutzverordnung und Landesbodenschutzgesetz sind zu beachten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen zu treffen. Die Böden sind vor Erosion und vor Verdichtung zu schützen, bei Bodenarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten. Die Inanspruchnahme

me von Boden wird durch Festsetzungen gemäß §§ 17 und 19 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO auf ein unvermeidbares Maß reduziert.

7.5 Bodenbelastungen/Altlasten

Für das Plangebiet sind weder Altlastenfunde noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.6 Kampfmittelfunde

Zur Ermittlung der Kampfmittelfreiheit des Plangebietes wurde die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Rheinland, Außenstelle Aachen, mit einer Untersuchung und Räumung beauftragt. Eine Untersuchung der Flächen lieferte folgendes Ergebnis: Die Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Nur eine Teilfläche von 345.431m² wurde aufgrund von Störfaktoren im Erdreich geräumt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die Räumung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmittel gewertet werden. 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. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Baudenkmäler.

Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für das Plangebiet lagen nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen durch den LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege vor, systematische archäologische Untersuchungen lagen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes jedoch nicht vor. Um die Belange der Bodendenkmalpflege konkreter beurteilen zu können, erfolgte eine archäologische Prospektion zur systematischen Untersuchung im Plangebiet. Aufgrund der Ergebnisse einer Erstbegehung durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege mit vorgeschichtlichen Fundkonzentrationen, die Hinweise auf Siedlungen dieser Zeitstellungen geben, sind die Belange der Bodendenkmalpflege für die Planung nach Maßgabe der §§ 1 Abs. 3, 11 DSchG NW i.V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungserheblich einzustufen. Zur Klärung des Denkmalwertes der Kulturgüter, der Betroffenheit der Kulturgüter und Erheblichkeit der Belange des Bodendenkmalschutzes wurde eine ergänzende Konkretisierung der archäologischen Situation durch eine Sachverhaltsermittlung (Sondagen) vorgenommen.

Aufgrund derzeitiger Untersuchungsergebnisse sind Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.

Das Plangebiet wurde im Rahmen der archäologischen Sachverhaltsermittlung innerhalb einer mit dem LVR, Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmten Grabungsfläche von einer archäologischen Fachfirma untersucht. Es wurden mehrere eisenzeitliche Gehöfte in Teilen freigelegt, Pfostenbauten und Siedlungsgruben untersucht.

Ein metallzeitlicher Siedlungsplatz aus verschiedenen Gehöften konnte dokumentiert werden, ein Abschlussbericht über die Sachverhaltsermittlung zur Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit der archäologischen Belange liegt derzeit noch nicht vor. Der Abschlussbericht der archäologischen Sachverhaltsermittlung soll im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes vorliegen.

In der Abwägung n. § 1 Abs, 7 BauGB sind die Belange des Bodendenkmalschutzes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. An der Erhaltung und Sicherung sowie

sinnvollen Nutzung der Bodendenkmäler besteht ein öffentliches Interesse (§§ 7,8 11 DSchG NW). Die Aufstellung des Bebauungsplanes und Entwicklung des hiermit geplanten Wohngebietes ist zur Wohnraumversorgung und vorrangig gezielten Entwicklung am Siedlungsschwerpunkt Erkelenz-Mitte erforderlich. Die Flächenausdehnung vermuteter Bodendenkmäler und Fundplätze umfasst einen erheblichen Anteil der geplanten Wohngebietsfläche, so dass eine sinnvolle Entwicklung und Nutzung bei Erhalt und Sicherung von Bodendenkmälern nach derzeitigem Sachverhaltsstand nicht möglich erscheint. Alternative Wohngebietsstandorte stehen für Erkelenz-Mitte auch aufgrund der Flächeninanspruchnahme infolge des Braunkohlentagebaus für eine aktuelle und mittelfristige Wohnraumversorgung nicht zur Verfügung. Dem Belang der Wohngebietsentwicklung- und Versorgung wird daher im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen ein Vorrang vor Erhalt und Sicherung der Bodendenkmäler eingeräumt. Eine wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der Bodendenkmäler als Sekundärquelle ist nach Maßgabe einer Erlaubnis n. §§ 13, 29 DSchG NW vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Die archäologischen Maßnahmen und weitere notwendige Untersuchungen der Flächen für bauliche und verkehrliche Nutzungen, um die bereits sicher bekannten eisenzeitlichen Gehöfte in ihrer ungefähren Ausdehnung zu erfassen, werden in Absprache mit den Denkmalbehörden und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vorgenommen. Auf diese Weise kann die Siedlungsstruktur des archäologischen Fundplatzes grundsätzlich erfasst werden, ohne dass eine vollständige und flächige Ausgrabung erfolgen muss. Ein Hinweis im Bebauungsplan zur systematischen Untersuchung und Ermittlung der Belange des Bodendenkmalschutzes und wissenschaftlichen Dokumentation wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Hinweis über die Meldepflicht und das Veränderungserbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15,16 DSchG NW ist bereits auf der Planurkunde und in der Begründung vermerkt.

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist beim Auftreten archäologischer Funde die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalschutzbehörde oder der LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

9. Kennzeichnung von Flächen

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

10. Hinweise

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

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Plangebietsflächen befinden sich bis auf das Flurstück 14, Flur 38 im Eigentum der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH und Co. KG, notwendige Grundstücksflächen für die Realisierung des Bebauungsplans werden an die Stadt Erkelenz übertragen.

11.2 Entschädigung

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

11.3 Erschließung

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

11.4 Ver- und Entsorgung

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

11.5 Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Den Belangen von Natur und Landschaft wurde bei der Plankonzeption abwägend Rechnung getragen. Der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe erfolgt überwiegend innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet weist derzeit Ackerflächen und Wirtschaftswege auf. Die Planung stellt eine Erweiterung bestehender Siedlungsflächen zwischen Hauptverkehrsstraßen in einer weitgehend ausgeräumten Ackerfläche dar. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Ausgleichs werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden die durch die Planung unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen, indem auf ehemaligen Ackerflächen Lebensräume für wildlebende Pflanzen und Tiere entwickelt werden. Mit den Maßnahmen soll eine Eingrünung des Ortsrandes und eine Einbindung in den Landschaftsraum erreicht werden.

Auf der Grundlage der quantitativen ökologischen Bewertung, die gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“ (Stand 2008) erfolgt ist, ergibt sich nachfolgende Bilanz:

Bestand Baugebiet:	705.240 Wertpunkte	100%
Planung Baugebiet:	694.348 Wertpunkte	98%
Differenz:	10.892 Wertpunkte	2%

Die Bewertung des Ausgangszustandes (705.240 Punkte) überschreitet die Bewertung der Planung (694.348 Punkte) um 10.892 Punkte (Defizit).

Aus Artenschutzgründen ist für die Feldlerche auf externen Flächen in der freien Feldflur ebenfalls eine Kompensation erforderlich. Bei restriktiver Betrachtung sind mindestens zwei Reviere der Feldlerche auszugleichen, wofür 2 ha Fläche erforderlich sind. Damit ist zudem das innerhalb des Plangebietes entstandene ökologische Defizit ausgleichbar. Für die CEF-Maßnahmen stehen insgesamt 2 ha im Eigentum der Stadt befindliche Flächen im Stadtgebiet, in der Gemarkung Schwanenberg Flur 13, Flurstück 21 (1.500m²) und 20/1 (3.027m²), Gemarkung Gerderath Flur 8, Flurstück 61 (2.405m²), Gemarkung Lövenich Flur 13, Flurstück 151 (11.172m²) und Flur 13, Flurstück 150 (1.956m²), zur Verfügung. Die Flächen werden im Frühjahr angesät, innerhalb der angesäten Flächen sowie an den Schlaggrenzen sind die Lerchenfenster (Fehlstellen) zu integrieren. Die Umsetzung der Maßnahmen für den Feldvogelschutz

ist durch langjährige Vereinbarungen mit der Stiftung Rhein. Kulturlandschaft abgesichert. Vertragliche Vereinbarungen werden bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen.

Auf den Flächen für CEF-Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung um 2 Punkte, insgesamt 40.120 Öko-Punkte auf 20.060m² Fläche, die für weitere Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden können, jedoch nicht für weitere Artenschutzmaßnahmen. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und der artenschutzrechtlichen Kompensation zu 100% ausgeglichen werden.

12. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 353.745 m². Die Gesamtfläche setzt sich wie folgt zusammen (circa Werte):

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO davon WA1 WA2 WA3 WA4 WA5	195.465 m² 55.184m ² 89.841m ² 31.764m ² 15.678m ² 2.998m ²	55,3%
Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB	3.802m²	1,1%
Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11BauGB davon Straßenverkehrsflächen Verkehrsberuhigter Bereich Fuß- und Radweg	51.665m² 17.814m ² 30.328m ² 3.523m ²	14,6%
Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15, BauGB davon innerörtliche Platzflächen Spielflächen Sonstige Grünflächen	40.000m² 2.363m ² 854m ² 2.737m ²	11,3%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB A1 A2 A3 A4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB B1 auf privaten WA1 Flächen B2 auf öffentlichen Flächen Flächen mit Bindungen für Bepflanzun- gen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	 8.469m ² 8.953m ² 11.402m ² 1.544m ² 6.766m ² 2.317m ² 1.361m ²	

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB	12.965m²	3,7%
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.18a BauGB davon Ackerflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB A2	41.668m² 21.779m ² 19.889m ²	11,8%
Flächen für Versorgungsanlagen davon gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Zweckbestimmung: Rückhaltung u. Versickerung Niederschlagswasser gem. § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB: Zweckbestimmung: Elektrizität	8.180m² 8.055 m ² 125m ²	2,2%
Gesamtfläche Plangebiet	353.745m²	100%

Die städtebauliche Planung sieht gemäß der vorgeschlagenen Grundstücksteilung insgesamt rd. 450 Wohnbaugrundstücke und ein Grundstück für die Errichtung einer Kindertagesstätte vor.

	Baugrundstücke vorgeschlagen	Wohneinheiten geschätzt
1. Bauabschnitt	ca. 207	ca. 380
Kindertagesstätte	bis 5 Gruppen	
Einfamilienhaus freistehend	110	165
Einfamilienhaus DHH/RH	86	86
Geschosswohnungsbau MFH	11	128
2. Bauabschnitt	ca. 242	ca. 360
Einfamilienhaus freistehend	135	202
Einfamilienhaus DHH/RH	100	100
Geschosswohnungsbau MFH	7	65
Gesamt 1. und 2. Bauabschnitt	ca. 450	ca. 740

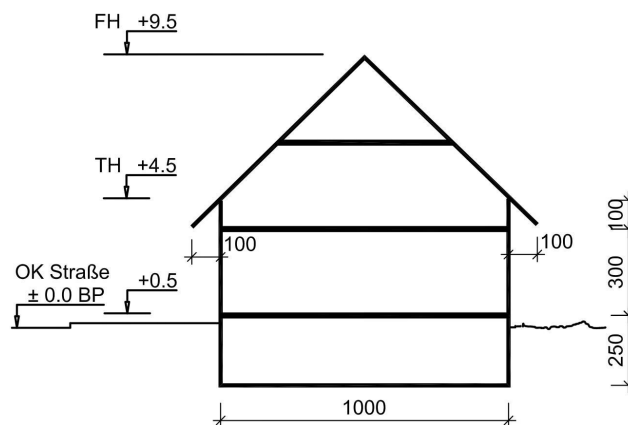
13. Kosten

Die Kosten für Straßenbau, Fuß- und Radwegebau, Wegebau, Trennkanalisation, RVA, Grünflächen, Straßenbegleitgrün, Lärmschutzwall sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im weiteren Verfahren noch zu ermitteln.

Die Kosten für die Errichtung der Kindertagesstätte liegen derzeit ebenfalls noch nicht vor.

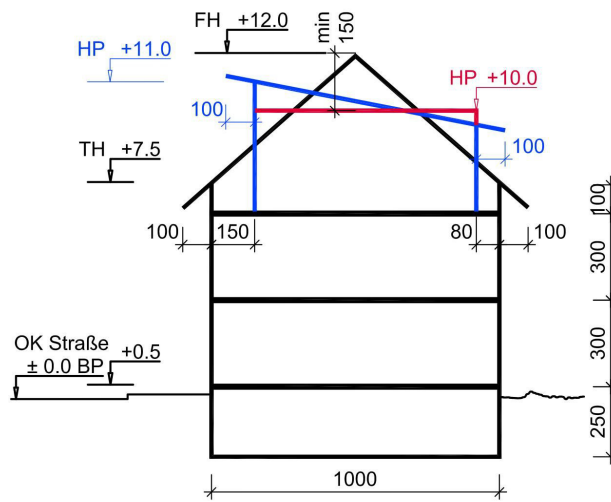
14. Anlage Festsetzungen Maß der Nutzung

WA 1



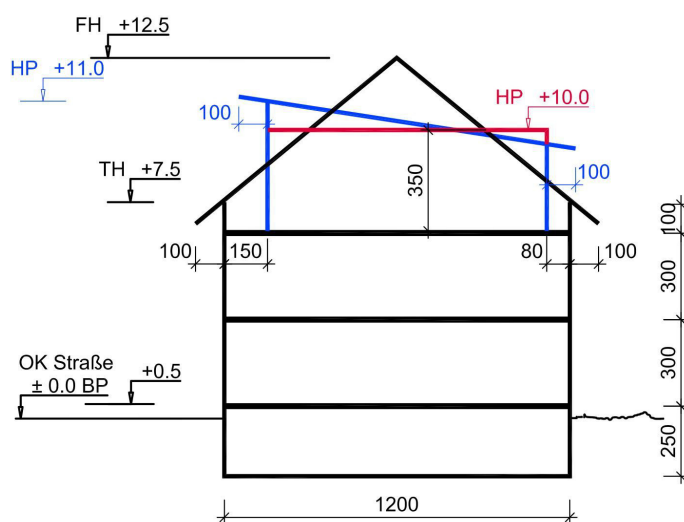
BP	Bezugspunkt
TH	Traufhöhe
HP	Hochpunkt
FH	Firsthöhe

WA 2



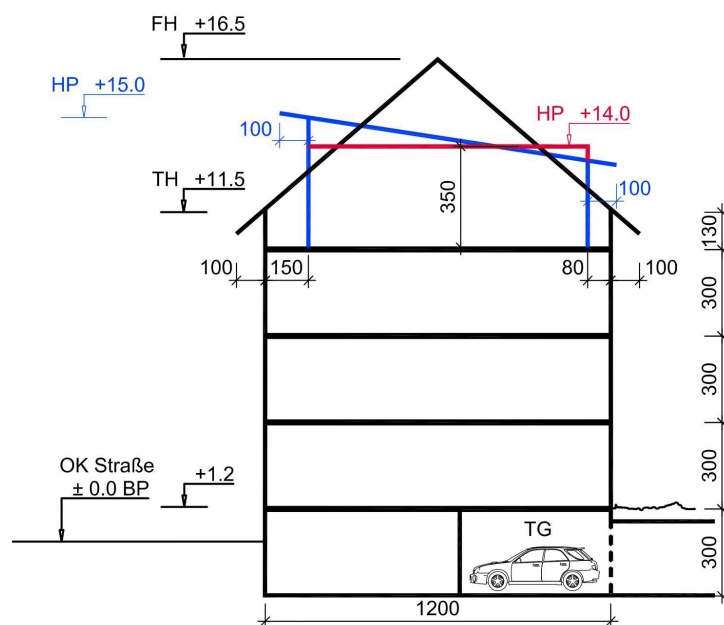
- Staffelgeschoss mit Pultdach (PD)
- Staffelgeschoss mit Flachdach (FD)
- BP Bezugspunkt
- TH Traufhöhe
- HP Hochpunkt
- FH Firsthöhe

WA 3



- Staffelgeschoss mit Pultdach (PD)
- Staffelgeschoss mit Flachdach (FD)
- BP Bezugspunkt
- TH Traufhöhe
- HP Hochpunkt
- FH Firsthöhe

WA 4 und WA 5



- Staffelgeschoss mit Pultdach (PD)
- Staffelgeschoss mit Flachdach (FD)
- BP Bezugspunkt
- TH Traufhöhe
- HP Hochpunkt
- FH Firsthöhe

15. Anlagen

1. Ökologische Eingriffsbilanz, Dezember 2018, Haese, Büro für Umweltplanung, 52222 Stolberg (Rhdl.)
2. Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik, 53757 St. Augustin, Bericht Nr.1802003/01 vom 30.07.2018
3. Artenschutzprüfung (Stufe I+II), Haese, Büro für Umweltplanung, 52222 Stolberg (Rhdl.), Bericht vom 29.08.2018
4. Geotechnischer Bericht über Baugrund und seine Wasserführung mit Beurteilung, Kramm Ingenieure GmbH&Co.KG, Aachen, vom 23.03.2018
5. Verkehrsuntersuchung Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, 44799 Bochum, vom Dezember 2018, Projekt-Nr. 3.1682

Erkelenz, im Mai 2019