

**ERK  
EL  
ENZ**



Echt. Ehrlich. Einzigartig.

**STADT ERKELENZ**

**Bebauungsplan Nr.**

**0700.4**

**"Sisalweg",**

**Erkelenz-Holzweiler**

AZ.: 612607

**Begründung**

**Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

**Rechtsbasis:**

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

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

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

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

**Bebauungsplan Nr. 0700.4**  
**"Sisalweg",**  
**Erkelenz-Holzweiler**

AZ.: 612607

**Begründung**

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

Inhalt	Seite
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Bisherige Entwicklung, Nutzungen und planerische Vorgaben.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Allgemeine Ziele, Zwecke und Anlass der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept und den Planfestsetzungen .</b>	<b>7</b>
<b>5. Verkehrserschließung .....</b>	<b>12</b>
<b>6. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>12</b>
<b>7. Umweltbelange .....</b>	<b>13</b>
<b>8. Denkmalschutz und Denkmalpflege .....</b>	<b>15</b>
<b>9. Kennzeichnung von Flächen .....</b>	<b>16</b>
<b>10. Hinweise .....</b>	<b>16</b>
<b>11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>17</b>
<b>12. Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>17</b>
<b>13. Kosten.....</b>	<b>17</b>
<b>14. Anlagen.....</b>	<b>18</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 0700.4 "Sisalweg", Erkelenz-Holzweiler liegt am nördlichen Siedlungsrand zwischen dem Wohngebiet im Bereich der Straße „Im Kindsfeld“ und der Friedrich Gelsam-Straße. Er grenzt im Norden an die freie Feldflur, dort sind laut Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Holzweiler die Flurstücke 303, 304, 305 und 323 sowie die Flurstücke 287, 289 und 320 teilweise. Der Geltungsbereich umfasst darüber hinaus in der Flur 21 der Gemarkung Holzweiler die Flurstücke 44, 45, 48, 50, 109, 155, 185, 188, 189, 193, 194, 212, 213, 215 sowie die Flurstücke 53, 54, 55, 56, 57, 110 und 219 teilweise und hat eine Fläche von rund 2,5 ha. Die genauen Grenzverläufe des Plangebietes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2. Bisherige Entwicklung, Nutzungen und planerische Vorgaben

### 2.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und raumbezogene Planungen und Maßnahmen konkretisiert. Der derzeit gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, weist für die Flächen des Plangebietes "Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche" aus.

Laut derzeit geltendem Braunkohlenplan Garzweiler II vom 31.03.1995 liegt die Gegenstandsfläche des Bebauungsplanes innerhalb des für den Braunkohlenabbau vorgesehenen Bereiches des Tagebaus Garzweiler. Hier hat die Braunkohlengewinnung Vorrang vor anderen Arten der Flächennutzung. Somit würde eine Flächennutzungsplanänderung der derzeitigen Landesplanung widersprechen.

Holzweiler ist jedoch Bestandteil des vierten Umsiedlungsabschnittes des Tagebaus Garzweiler. Der Braunkohlenplan für die Umsetzung der Umsiedlungen im vierten Umsiedlungsabschnittes wurde bisher nicht genehmigt. Zuzufolge der Leitentscheidung vom 05.07.2016 „Eine nachhaltige Perspektive für das Rheinische Revier“ ist die bergbauliche Inanspruchnahme der Ortslage Holzweiler nicht mehr vorgesehen. In den entsprechend erstellten Scoping-Unterlagen vom 20.02.2018 für einen neuen Braunkohlenplan ist die Inanspruchnahme der Gegenstandsfläche nicht vorgesehen. Dies wird im Eckpunktepapier „Stärkung von Versorgungssicherheit und Klimaschutz – Klarheit für die Menschen im Revier (Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz) vom 04.10.2022 bestätigt.

### 2.2. Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des seit dem 10.04.1985 rechtskräftigen Landschaftsplanes I/1 Erkelenzer Börde. Als allgemeines Entwicklungsziel gibt der Landschaftsplan im hier betrachteten Raum die Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen vor. Innerhalb

des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes gibt der Landschaftsplan keine weiteren Ziele oder Maßnahmen vor.

### 2.3. Flächennutzungsplan

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Friedrich-Gelsam-Straße mit einem Bestand an Wohnbebauung zu beiden Seiten. Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz als Wohnbauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich werden als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der erforderlichen 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0700.4 „Sisalweg“, Erkelenz-Holzweiler, im Parallelverfahren geschaffen werden.

### 2.4. Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für den Planbereich liegt eine städtebaulichen Vorentwurfsplanung (s. Kapitel 4.1) vor. Darüber hinaus wird im Rahmen des als Grundlage für weitere städtebauliche Planungen i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Dorffinnenentwicklungskonzepts (DIEK) für Holzweiler der Großteil des Geltungsbereichs als Fläche zur Arrondierung der bestehenden Wohngebiete vorgeschlagen.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. III/1 „Hellenstraße-Nord“ und den darin festgesetzten Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO an. Südlich grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB an. Diese wird im Zuge der parallel laufenden 37. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Wohnbaufläche geändert. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zu beiden Seiten der Friedrich-Gelsam-Straße Wohngebäude, welche nach § 34 BauGB errichtet wurden.

### 2.5. Derzeitige Nutzungen und Rahmenbedingungen

#### 2.5.1 Landschaft, Vegetation, Umweltsituation

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch große intensiv genutzte Ackerfluren, die sich durch einen geringen Struktureichtum auszeichnen und somit als Lebensraum für den Großteil der heimischen Tier- und Pflanzenarten eine geringe Bedeutung besitzen. Ein Teil des Plangebietes wurde bisher gärtnerisch genutzt, z.T. als Baumschule. Die Bestandsbebauung im Geltungsbereich weist private Gärten, aber auch versiegelte Hof- und Stellflächen auf.

Die Ackerflächen im Plangebiet weisen grundsätzlich eine Eignung als Habitat für planungsrelevante Tierarten auf. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden Hinweise auf entsprechende Habitate vorgefunden. Diese konnten in

der Stufe II der Artenschutzprüfung jedoch nicht bestätigt werden.

Aus klimatischer Sicht handelt es sich im Wesentlichen um Ackerflächen mit Freilandklima. Es gibt im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz, die planerisch zu berücksichtigen sind. Ebenso gibt es keine Schutzgebiete nach europäischem Recht (FFH- und Vogelschutzgebiete), auch nicht in der relevanten Umgebung. Im Hinblick auf das vollständig vom Menschen geprägte Umfeld mit einer Jahrhunderte andauernden Nutzung und Umformung der Flächen ist eine natürliche Vegetation im Plangebiet ausgeschlossen.

### 2.5.2 Umgebung und Infrastruktur

Das Dorfzentrum mit Kirche liegt ca. 400m in südlicher Richtung vom Plangebiet. Westlich und südlich grenzt die vorhandene Wohnbebauung an. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Niederstraße in ca. 300 m fußläufiger Entfernung. Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist grundsätzlich gesichert und schließt an die bestehenden Netze an. Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird in der Friedrich-Gelsam-Straße ein Erstausbau mit Kanalisation vorgenommen.

## 3. Allgemeine Ziele, Zwecke und Anlass der Planung

Im Ortsteil Holzweiler stehen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft GEE der Stadt Erkelenz trotz der hohen Nachfrage derzeit keine Grundstücke zur Wohnbebauung zur Verfügung. Die bestehenden Bebauungspläne „In der Weidwäsch-Nord“ und „In der Weidwäsch-Süd“ können derzeit nicht umgesetzt werden, da die erforderlichen Flächen zur Erschließung nicht verfügbar sind.

Für den Ortsteil Holzweiler ist daher die Realisierung eines weiteren Baugebietes zur örtlichen Entwicklung erforderlich. Die GEE konnte am nördlichen Ortsrand zwischen den Straßen „Im Kindsfeld“ und der Friedrich-Gelsam-Straße Grundstücke erwerben, die für eine Wohnbebauung geeignet sind und die im Zuge einer baulichen Entwicklung diesen Bereich Holzweilers städtebaulich sinnvoll ergänzen werden und zur mittel-/ bis langfristigen Wohnraumversorgung dienen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0700.4 „Sisalweg“ ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Wohnraumversorgung und zur örtlichen Entwicklung Holzweilers. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO zur Wohnraumbedarfsdeckung im Sinne einer Eigenentwicklung. Hierzu soll am nördlichen Ortsrand auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken erfolgen.

Weiterhin soll die bestehende lückenhafte Wohnbebauung an der Friedrich-Gelsam-Straße in den Geltungsbereich integriert werden, um eine geordnete künftige städtebauliche Entwicklung am Ortsrand zu ermöglichen. In Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch der Endausbau der Friedrich-Gelsam-Straße in diesem Bereich geplant.

### 3.1. Stand des Verfahrens

Die Stadt Erkelenz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0700.4 „Sisalweg“ Erkelenz-Holzweiler mit Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2022 gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Amtsblatt Nr. 12 vom 21.06.2022 bekannt gemacht und vom 27.06.2022 bis 17.07.2022 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.06.2022 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0700.4 "Sisalweg", Erkelenz-Holzweiler hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Erkelenz vom 06.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2022 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

### 3.2. Planungsalternativen

Ein Angebot an Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Holzweiler erfolgte vor Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes letztmalig im Jahre 1981 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/1 „Hellenstraße-Nord“ zur mittel- bis langfristigen Wohnraumversorgung im Ortsteil Holzweiler. Das Angebot an Wohnbaugrundstücken in der Ortslage ist derzeit erschöpft, Baulücken und somit Planungsalternativen bestehen nur vereinzelt. Die im Privateigentum befindliche Baulandreserven im Bereich der Bebauungspläne Nr. I/1 In der Weidwäsch-Nord und I/2 In der Weidwäsch-Süd stehen aktuell nicht zur Verfügung. Ebenso die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen an der Straße „Im Grünfeld“ sowie am östlichen Ortsrand südlich der Landstraße bzw. westlich des Friedhofs.

## 4. Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept und den Planfestsetzungen

### 4.1. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für den ca. 2,5 ha großen Bebauungsplan sieht in dem geplanten Wohnquartier eine offene, max. 1 bis 2 geschossige Bebauung mit freistehender Einzelhaus- und Doppelhausbebauung auf rd. 30 Baugrundstücken vor, die an die bestehende Bebauung im Kindsfeld bzw. an der Friedrich-Gelsam-Straße anknüpft. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 350 und 650 m<sup>2</sup>. Es soll ein durchgrünter Wohnstandort sowohl für Familien als auch für ältere Generationen entstehen, der in seinen Proportionen sich am Bestand der angrenzenden Wohnbebauung orientiert. Daher und aus Gründen einer aufgelockerten Bebauung am Ortsrand sind keine Reihen- und Mehrfamilienhäuser geplant.

Das Wohngebiet erstreckt sich über das Holzweiler Fließ, welches mit einer Brücke überquert wird. Das Holzweiler Fließ wird im Zuge der Planung überarbeitet und die aktuellen Erfordernisse einer nachhaltigen Entwässerungsplanung angepasst.

#### 4.2. Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird von zwei Seiten erschlossen. Im westlichen Teil knüpft die Erschließung des neuen Baugebietes an die Wendeanlage im Bereich des Sisalweg bzw. der Straße „Im Kindsfeld“ an. Im östlichen Teil knüpft die Erschließung an einen Hauptwirtschaftsweg an. Die Friedrich–Gelsam-Straße, wird im Zuge der Umsetzung der Planung erstausgebaut und bis zum nördlichen Ende des Geltungsbereichs verlängert. Dort mündet die Straße in den nach Norden führenden Hauptwirtschaftsweg. Aufgrund der Bedeutung bzw. der Nutzung des Hauptwirtschaftsweges durch größere landwirtschaftliche Fahrzeuge soll die Friedrich-Gelsam-Straße auch weiterhin die Durchgängigkeit für diese Fahrzeuge gewährleisten.

Öffentliche Stellplätze stehen im Bereich der Erschließung des neuen Wohngebiets zur Verfügung, vor allem im Eingangsbereich welcher an die Straße „Im Kindsfeld“ anbindet. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Erkelenz sind auf den privaten Flächen zwei Stellplätze je Wohneinheit zu schaffen.

#### 4.3. Landschaftsplanerische Konzeption

Das neue Wohngebiet erstreckt sich über das Holzweiler Fließ. Dieser Graben leitet bei Regenereignissen Wasser ab. Die Planung sieht vor das Holzweiler Fließ entsprechend den aktuellen Anforderungen anzupassen und einen begleitenden Grünweg anzulegen, so dass das Fließ einerseits einer Erholungs- sowie ökologischen Nutzung zugeführt wird. Andererseits kann so aus hydrogeologischer Sicht besser auf künftige Starkregenereignisse reagiert werden. In dem Zuge wird im Flurstück 155 (Flur 21) der verrohrte Abschnitt des Fließ durch eine Retentionsfläche ergänzt und zu einer naturnah gestalteten Mulde ausgebaut.

Im Bereich der Wohnbauflächen am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs werden zur Schaffung eines grünen Ortsrandes und als Übergang zur freien Feldflur Flächen zum Anpflanzen von Bäume und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

#### 4.4. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung. Es dient damit vorwiegend dem Wohnen, eine dem Wohnen dienende Infrastruktur soll realisierbar sein. Die Baugebiete des Plangebietes werden demzufolge als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Art der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht der städtebaulichen Zielkonzeption der Stadtentwicklung, die an diesem Standort Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung vorsieht. Weitergehende Wohneinrichtungen und Ergänzungsfunktionen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ebenfalls zulässig.

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



nen zusätzlich belastende Verkehrsaufkommen und Immissionen sowie ein zusätzlicher Flächenverbrauch werden darüber hinaus vermieden.

#### 4.5. 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 in den WA Baugebieten bestimmt. Entsprechend der vorhandenen Bebauung und Dichte wird als Maß der Nutzung in den Baugebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) mit max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) mit max. 0,7 festgesetzt. Demgemäß werden die Traufhöhe mit max. 4,75m und die Firsthöhe mit max. 9,5m festgesetzt.

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Plangebiet in den Baugebieten gemäß der differenzierten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung einheitlich geregelt und entspricht der orts- und regionaltypischen Bauweise sowie der städtebaulich beabsichtigten Gebäudetypologie mit geringeren Sockelhöhen.

Bezugspunkt (BP) für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen, Firsthöhen, Traufhöhen und Erdgeschossfußbodenhöhen sind die an das Baugrundstück angrenzenden, in der Verkehrsfläche festgesetzten Höhenpunkte der Verkehrsflächen- ausbauhöhen über NHN. Die über NHN festgesetzten Höhen sind in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstückes durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln.

Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsflächen- ausbauhöhe über NHN maßgebend. Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen, darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,50m überschreiten.

Auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Die Gebäude werden in ausreichendem Maße über die Traufhöhen und Firsthöhen bestimmt. Dabei sind Gebäudeformen zulässig, die zwar nach den gesetzlichen Bestimmungen zweigeschossig sind, aber der Wirkung und dem Aussehen im Straßenbild der eingeschossigen Bauweise "mit ausgebautem Dachgeschoss" zugerechnet werden können.

#### 4.6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden die Wohneinheiten pro Wohngebäude in den Wohngebieten beschränkt. Durch diese Festsetzung wird die Einwohnerdichte im Planbereich beeinflusst, da Mehrfamilienhäuser mit den entsprechenden Auswirkungen auf Einwohnerdichte, Ziel- und Quellverkehrsaufkommen und Infrastruktur der Ortslage nicht entstehen können. Dadurch soll auch eine erwartete Überlastung der Straßen im Umfeld des Plangebiets vermieden werden.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes, der eine aufgelockerte Ortsrandbebauung vorsieht wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal zwei festgesetzt. Mit der Festsetzung wird den Anforderungen an das Zusammenleben der Generationen Rechnung getragen, gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Obergrenze der Zahl der Wohnungen eine Be-

grenzung des Verkehrsaufkommens in den Wohnstraßen gewährleistet.

#### 4.7. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet 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 Baugebieten mit 14 m – 16 m geben der Realisierung von Wohngebäuden in Form von überwiegend Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser ausreichend Raum. Dabei sind die zukünftig zu erwartenden kleineren Grundstücke mit einer Bautiefe von 14 m festgesetzt, die Größeren mit 16 m. Eine ausreichende Flexibilität bei der Lage und Gestaltung der Bebauung sowie bei der entsprechenden Garten- und Grüngestaltung ist damit gegeben. Im Bereich der Bestandsbebauung reagieren die Baufenster auf den Status quo und sichern die vorhandene Bebauung in einem entsprechend dimensionierten Baufenster mit 18 m Tiefe.

Mit der Festsetzung der geometrischen Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Orientierung der Baukörper zum öffentlichen Straßenraum hin erreicht. Der festgesetzte Abstand von 3 m zwischen Baufenster und Straßenbegrenzungslinie soll darüber hinaus dem ortsüblichen Straßenbild Rechnung tragen.

Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten und untergeordnete Bauteile ist in einer Tiefe von max. 1,50 m und in einer Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

#### 4.8. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Der öffentliche Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebietes wird im öffentlichen Verkehrsraum gedeckt und im Rahmen der Ausbauplanung entsprechend berücksichtigt. Die privaten Stellplätze, deren städtebauliche Erforderlichkeit sich aus dem Stellplatzbedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten ableitet, sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Garagen, Carports und Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine freie Stellung der Garagen innerhalb der Baugrenzen und seitlich der Baugrenzen in den dafür festgesetzten Flächen.

Die an den Bestand an der Friedrich-Gelsam-Straße angepassten Baufenster ermöglichen aufgrund Ihrer, im Vergleich zu den Baufenstern der neuen Bauflächen, größeren Dimensionierung eine flexible Grundstücksausnutzung, so dass hier auf die zusätzliche Festsetzung von Garagenflächen verzichtet wurde.

Die Freihaltung der privaten unbebauten Wohngärten als Ruhebereiche sowie der Vorgartenbereiche als gestalterisch bedeutsame Übergangszonen zum öffentlichen Raum von Garagen, Carports und Stellplätzen wird hierdurch gewährleistet. Untergeordnete, der Nutzung der Baugrundstücke dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Baugebieten zulässig. Der gfs. notwendige Flächenbedarf für die der Versorgung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO wird i. R. der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und ggf.

werden hierzu Flächen festgesetzt.

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

#### Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Im Plangebiet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft i. S. von § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen verlaufen im Bereich des Holzweiler Fließ welches im Zuge der vorliegenden Planung angepasst wird (s. 4.3.).

Innerhalb dieser Fläche ist ein einreihiger Gehölzstreifen aus den Sträuchern der Pflanzliste parallel zum Holzweiler Fließ anzulegen. Die übrige Fläche ist als Krautsaum zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Retentionsfläche sind wie vor Strauchgruppen zu integrieren. Die übrige Fläche ist als Wiesenfläche zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

#### Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB:

Entsprechend der landschaftsplanerischen Konzeption (Kap. 4.3) werden zur Schaffung eines angemessenen Übergangs zur freien Landschaft sowie eines grün gestalteten Ortseingangs eine 3 m breite Eingrünung des Gebiets auf den Privatgrundstücken, in Richtung Norden und Osten festgesetzt. Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Pflanzflächen sind Gehölze in Form einer freiwachsenden Feldhecke anzupflanzen.

#### Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche am nördlichen Ende der inneren Erschließung dient der Herstellung eines fachgerechten Ausgleich des Höhenniveaus zwischen Straßenhöhe und dem gewachsenen Gelände sowie der Minimierung des Eingriffspotentials bzw. der Versiegelung.

#### 4.10. Baugestalterische Festsetzungen

Die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen sowohl eine Gestaltungsvielfalt in dem Wohngebiet ermöglichen als auch einen Gestaltungsrahmen für ein abgestimmtes Siedlungsbild in der dörflichen 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 nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beruhen u.a. auf den im Dorffinnentwicklungskonzept für Holzweiler erstellten Analysen und der städtebauli-

chen Bestandsaufnahme der Ortschaft und umfassen:

- die Beschränkung von Baustoffen für die Fassaden und für die Dacheindeckung unter Bezugnahme auf regionaltypische Materialien
- die Satteldachform, die Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile unter Berücksichtigung orts- und regionaltypischer Dachformen und der Gliederung von Gebäuden
- die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten und die Reglementierung von Maß und Ausführung von Einfriedungen für ein harmonisches offenes Straßenbild und um eine optische Beeinträchtigung des Straßenraumes und Freiraumes zu vermeiden
- den Nachweis des Standortes und die Eingrünung von Abfallbehältern und Containern außerhalb von Gebäuden in vom öffentlichen Raum einsehbaren Bereichen

## **5. Verkehrserschließung**

Der Planbereich wird von zwei Seiten erschlossen. Im westlichen Teil knüpft die Erschließung an die Wendeanlage im Bereich des Sisalweg bzw. der Straße „Im Kindsfeld“ an. Im östlichen Teil knüpft die Erschließung an die Friedrich–Gelsam-Straße an. Zur Sicherung der 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 der Anbindung des Plangebietes an die Straßen „Im Kindsfeld“ sowie der Friedrich-Gelsam-Straße dienenden Anlagen, sowie die der Erschließung des Plangebietes dienenden Anlagen, als öffentliche Flächen für den Straßenverkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Erschließungsstraßen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Die öffentliche Verkehrsfläche wird in einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Der Anschluss an die Verkehrsfläche „Im Kindsfeld“ erfordert eine im Laufe der Ausführungsplanung noch zu konkretisierende Linienführung. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich eine ausreichend große Verkehrsfläche festgesetzt welche später die Anschlusslinienführung sowie öffentliche Stellplätze mit Straßenbegleitgrün enthält. In Teilbereichen der Haupteerschließung wird ebenfalls die Anlage öffentlicher Stellplätze vorgesehen. Weiterhin erfordert die relativ lange Haupteerschließung eine Verschwenkung der Verkehrsführung. Hierdurch wird der Verkehr entschleunigt und die Sicherheit für die Benutzer des öffentlichen Straßenraumes erhöht.

Der ruhende Verkehr wie private Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich gemäß dem Bedarf der Hauptnutzung in den Baugebieten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Minimierung des Versiegelungsgrades der privaten Grundstücke sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1. Strom, Gas, Wasser**

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

#### 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 Erschließungsstraße berücksichtigt die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung.

#### 6.4. Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dem Mischwassersammler in der Landstraße 12 zugeführt und von dort über das Ortsnetz zur Kläranlage Niersverband weitergeleitet. Das Niederschlagswasser wird sowohl von Verkehrsflächen als auch von Privatflächen über Regenwassersammler dem Holzweiler Fließ zugeführt. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Kanalisation.

### 7. Umweltbelange

#### 7.1. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

#### 7.2. Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0700.4 „Sisalweg“ wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplanes erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

#### 7.3. Immissionsschutz

Die geplante Nutzung im Plangebiet verursacht für das bestehende Umfeld keine Emissionen, die einer weitergehenden Betrachtung im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes bedürfen. Zu der in ca. 300 m in westlicher Richtung entfernt liegenden Lagerhalle am Eggerather Weg sowie zu der in ca. 300 m in südöstlicher Richtung entfernt liegenden Spedition an der Landstraße 2 liegen seitens des Ordnungsamtes keine Beschwerden hinsichtlich Lärm vor. Hinweise der Bevölkerung sind hierzu ebenfalls nicht bekannt.

Im Plangebiet kann es wegen des nahe gelegenen Tagebau Garzweiler temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschimmissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Bergbehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei zwar eingehalten, dennoch können ungünstige Wetterlagen und Betriebssituationen Belastungssituationen hervorrufen, die als störend empfunden werden.

#### 7.4. Schutz von Natur und Landschaft

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 0700.4 „Sisalweg“ Erkelenz-Holzweiler wurde der ökologische Zustand der Fläche, welche durch den Planbereich erfasst wird vor der Umsetzung der Bauleitplanung erfasst und berechnet und zusätzlich die ökologische Wertigkeit der Flächen nach Umsetzung der Bauleitplanung prognostiziert. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist Teil des Umweltberichtes. Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen wird die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, NRW, herangezogen und kommt zu folgendem Ergebnis:

Bestand Baugebiet 50.320 Wertpunkte  
Planung Baugebiet 23.942 Wertpunkte  
Differenz –26.378

Das im Plangebiet festgestellte ökologische Defizit wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des städtischen Ökokontos kompensiert.

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

#### Artenschutz

In der Bauleitplanung müssen grundsätzlich die Belange des Artenschutzes von Flora und Fauna gemäß Bundesnaturschutzgesetz berücksichtigt werden. Daher ist eine Artenschutzprüfung erforderlich, um mögliche Konflikte rechtzeitig erkennen zu können. In diesem Rahmen ist generell gemäß des Erlasses „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 zunächst die Stufe I der Artenschutzprüfung durchzuführen.

Sie besteht aus einer Zusammenstellung und Bewertung des potentiell betroffenen Spektrums planungsrelevanter Tierarten. Aus dieser Vorprüfung können sich Hinweise ergeben, bei welchen Arten ein Konflikt bestehen kann, der dann in Stufe II

näher zu untersuchen ist (vgl. Teil 2 der Begründung).

#### 7.5. Grundwassersituation, Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet ist derzeit teilweise bebaut und versiegelt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen in Bezug auf die Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung oder Verdunstung bereits beeinträchtigt sind. Natürliche Oberflächengewässer bestehen allerdings weder im Plangebiet noch in der direkten Umgebung.

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserbeeinflussung (s. Kap. 10, Beeinflussung des Grundwassers durch den Tagebau Garzweiler). Der laufende Tagebau Garzweiler II rückt künftig noch näher an Erkelenz heran.

#### 7.6. Bodenschutz

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Der Boden im Plangebiet ist in seinen natürlichen Funktionen bisher unbeeinträchtigt. Er ist sogar von ackerbaulich besonders gut nutzbarer Qualität. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind Flächen mit solchen hochwertigen Böden generell schutzbedürftig. Aus Gründen des vorsorgenden Umweltschutzes und der Ernährungssicherheit stellen sie eine wichtige global begrenzte Ressource dar.

#### 7.7. Bodenbelastungen/ Altlasten

Für das Plangebiet sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen über das Vorhandensein von Altlasten oder –verdachtsflächen bekannt.

#### 7.8. Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Entsprechend wird eine Überprüfung der Hinweise durchgeführt.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im weiteren Verfahren wird nach Bedarf für das Plangebiet eine archäologische Begehung durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens des LVR keine Stellungnahme abgegeben. Es wird folgender Hinweis in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der

Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NW).

## **9. Kennzeichnung von Flächen**

Zum derzeitigen Verfahrensstand liegen keine Erfordernisse für eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan vor.

## **10. Hinweise**

### Beeinflussung des Grundwassers durch den Tagebau Garzweiler

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohletagebau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

### Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwassersammler wird an das bestehende Trennsystem angebunden. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschlusszwang an die Kanalisation.

### Bodendenkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NW).

### Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/ Län-



der-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-Lai ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

### Bodenschutz

Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zum Bodenschutz einzuhalten. Gemäß § 4 Abs.1 in Verbindung mit § 7 BBodSchG hat sich jeder so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. In dem Zusammenhang wird auf die rechtlichen Vorgaben und Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19731) verwiesen.

### Artenschutz

Fällarbeiten sind auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zu beschränken. Bei einem Fällanfordernis von Höhlenbäumen im Plangebiet bzw. an der Plangebietsgrenze sind vor den Fällarbeiten Anfang Oktober Höhlenkontrollen durch einen Experten durchzuführen. Aufgefundene Tiere sind zu bergen und Höhlen zu verschließen.

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

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind bodenordnende Maßnahmen und andere Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

## **12. Städtebauliche Kenndaten**

Art der Nutzung	m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA)	21.260
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	550
Verkehrsflächen	2.265
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1.605
<b>Gesamt</b>	<b>25.130</b>

## **13. Kosten**

Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung der neuen Straßen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und

der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz GmbH & Co. KG (GEE) sichergestellt. Die Erschließung und erstmalige Herstellung des Teilbereichs, der "Friedrich-Gelsam-Straße" wird durch die Stadt Erkelenz erstmalig hergestellt mit der Folge, dass hier Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erhoben werden.

#### **14. Anlagen**

- Artenschutzprüfung (Stufe I+II), Haese Büro für Umweltplanung Stolberg, Bericht vom Juni 2022