



# STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02.3 (2)

---

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3 »Oerather Mühlenfeld« Erkelenz-Mitte

### Begründung

Ziele, Zwecke und Inhalte des Bauleitplanes

Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

---

#### Rechtsbasis:

**Baugesetzbuch** vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Planzeichenverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

## **Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren**

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte, umfasst insgesamt 4 kleinere Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha. Von der Änderung sind Teile aus den Flurstücken 38, 111, 113 und 211 (Teilbereich 1), Teile aus den Flurstücken 37, 38 und 111 (Teilbereich 2), sowie die Flurstücke 429 (Teilbereich 3), 438 und 439 (Teilbereich 4), Flur 38, Gemarkung Erkelenz betroffen. Die in der 2. Änderung festgesetzten Bereiche liegen alle westlich der Xantener Allee, die genaue Lage ist der Planurkunde zu entnehmen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte, werden die Grundzüge der Ursprungsplanes nicht berührt. Das Bauleitplanverfahren erfolgt daher in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

## **Bisherige Planung**

Der Änderungsbereich übernimmt die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte der mit seiner Bekanntmachung vom 04.01.2003 rechtskräftig geworden ist.

Die Ursprungsplanung stellt innerhalb des Stadtgebietes einen Hauptwohnstandort dar. Das Angebot an Wohnbauflächen im Stadtgebiet wird durch die bauliche Umsetzung der bereitgestellten 31,5 ha großen Siedlungsfläche langfristig gesichert. Die ursprüngliche Planung setzt für den Bereich der 2. Änderung Allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

## **Ziel und Zweck der geänderten Planung**

Mit Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der anhaltend starken Nachfrage nach Baugrundstücken nachgegeben auf denen eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Dieser Gebietstyp ist nicht Bestandteil des Ursprungsplanes. Zweck der 2. Änderung ist es nun, für noch unbebaute Bauabschnitte einen Gebietstyp zu entwickeln, auf dem eingeschossige Einzel- aber auch Doppelhäuser errichtet werden können. In diesem mit WA 1a bezeichneten neuen Gebietstyp, ist die Errichtung von eingeschossigen Einzel- und auch Doppelhäusern (E/D) zulässig. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Traufhöhe von 3,50m bis 4,50m, eine Firsthöhe von maximal 9,50m und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Zur Umsetzung dieses aus dem Bedarf heraus entwickelten Planungszieles werden einzelne mit WA 2 festgesetzte Bereiche, auf denen die Errichtung von zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern (E/D) zulässig ist, in den nun neu mit WA1a bezeichneten Gebietstyp umgewandelt. In nächster Nähe und angrenzend an diese Änderungsteilflächen sind bereits Bereiche vorhanden auf denen eingeschossige Einzelhäuser (WA 1) errichtet wurden. Mit der Umwandlung der bezeichneten Teilflächen wird nicht in die Grundzüge der Ursprungsplanung eingegriffen. Die als städtebauliches Ziel im Ursprungsplan beschriebene Abstufung der Geschosse, von einer dreigeschossigen Bauweise im Gebietskern (WA 6) über eine zweigeschossige Bebauung im mittleren Gebietsbereich (WA 2 - WA 5) hin zu einer eingeschossigen Bebauung am Rand des Plangebietes, bleibt auch nach Umwandlung einiger mit WA 2 bezeichneten Teilbereiche erhalten.

Alle weiteren textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen der Planurkunde bleiben unverändert bestehen und werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

## **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der einzelnen Bereiche erfolgt über die Emmericher-, die Kevelaer- und die Klever Straße.

## **Immissionsschutz**

Durch die 2. Änderung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich.

## **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der einzelnen Änderungsteilbereiche erfolgt wie im Ursprungsplan vorgesehen.

## **Eingriffsregelung**

Durch die Umsetzung der 2. Änderung des Ursprungsplanes wird nicht negativ in die vorhandene Bilanzierung eingegriffen, die Grundflächenzahl (GRZ) der Teilflächen Nr. 1 – 4 wird von 0,4 auf 0,3 verringert.

Da die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Bebauungsplanes variiert wurde als Berechnungsgrundlage für die qualitative ökologische Bewertung des Ursprungsplanes ein pauschaler Gesamtversiegelungsgrad von durchschnittlich 50 % auf den privaten Baugrundstücken zu Grunde gelegt. Diese Annahme geht davon aus, dass die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (bei einer GRZ 0,3 wäre der maximale Versiegelungsgrad 45 % und bei einer GRZ 0,4 wäre ein Versiegelungsgrad von bis zu 60% zulässig) nicht vollständig ausgeschöpft wird.

Der im Ursprungsplan Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte ermittelte Versiegelungsgrad zur Berechnung der Flächen für den Ausgleich von bis zu 50% würde durch die in der Änderung festgesetzte GRZ von 0,3 nicht erhöht und damit auch kein zusätzlicher Bedarf an Flächen für den Ausgleich erzeugt werden.

Für die 2. Änderung ist eine Eingriffsbilanzierung daher nicht erforderlich.

## **Umweltprüfung/Umweltbericht**

Die Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte. Die 2. Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Verfahrensführung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (UP) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht (UB) gemäß § 2a BauGB abgesehen.

## **Kosten**

Der Stadt Erkelenz entstehen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte keine Kosten. Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung ist durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß §§ 11 und 124 BauGB zwischen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH & Co. KG (GEE) sichergestellt.

Erkelenz im August 2007