



STADT ERKELENZ

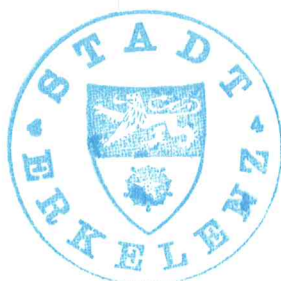
Az.: 61 26 02.20 (11)

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX

»Erkelenz Nord (Oestricher Kamp, Childrichstraße)«

Erkelenz-Mitte

Hiermit wird die Übereinstimmung der 5. Ausfertigung mit dem Original bestätigt.
Erkelenz, den 07.11.06



Begründung

Ziele, Zwecke und Inhalte des Bauleitplanes

Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 4 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.

1. Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren

Der Bereich der 11. Änderung liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp), Erkelenz-Mitte. Der Änderungsbereich liegt nördlich der Childrichstraße und wird im Osten durch die Lothringerstraße gefaßt. Die Änderung betrifft die Flurstücke 412 - 417 und 225 der Flur 79, Gemarkung Erkelenz. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,21 ha. Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches dieser Änderung ist der Planurkunde zu entnehmen.

Die städtebaulichen Eckpunkte der Ursprungsplanung, und damit deren Grundzüge, werden durch die 11. Änderung nicht berührt. Das Bauleitplanverfahren erfolgt daher in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2. Bisherige Planung

Der Änderungsbereich übernimmt die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp), Erkelenz-Mitte, der mit seiner Bekanntmachung vom 08.08.1986 rechtskräftig geworden ist, und die in der 4. Änderung (Bekanntmachung am 06.11.1998) und 7. Änderung (Bekanntmachung am 30.06.2000) aufgeführten textlichen Festsetzungen.

Ziel der Ursprungsplanung war es, für die Stadt Erkelenz einen Hauptwohnstandort innerhalb des Stadtgebietes mit einer städtebaulich anspruchsvollen Planung zu entwickeln, und dass Angebot an Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes langfristig zu sichern. Innerhalb der ca. 50 ha großen zu überplanenden Flächen finden sich alle Arten von Wohnformen und ein Bereich welcher der Nahversorgung des Gesamtgebietes dient. Vor dem Hintergrund der Größe und des zeitlichen Rahmens der Umsetzung der planerischen Vorgaben, unterliegt der Bebauungsplan Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp), Erkelenz-Mitte seit seinem Satzungsbeschluss in 1986 bis heute einer nachvollziehbaren städtebaulichen Planungsdynamik.

Innerhalb des vorliegenden 11. Änderungsbereiches setzt der Ursprungsplan und die 4. Änderung als Nutzungsart für die überbaubaren Flächen ein Reines Wohngebiet (WR), und als Maß der überbaubaren Bauflächen eine Bebauung bis zu 2 Vollgeschossen in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern (E/D) fest. Die Traufhöhen sind mit von 3,50m bis maximal 4,50m festgesetzt. Eine Traufhöhe von mehr als 3,5 bis maximal 4,5 m setzt dabei voraus, dass die Firsthöhe von maximal 8,00m nicht überschritten wird. Bei einer baulichen Nutzung von bis zu 2 Vollgeschossen liegt die Festsetzung der Dachneigung bei 22°-45°. Die 7. Änderung setzt für den Gesamtbereich fest, dass für Grundstücke mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, nicht mehr als 2 Wohneinheiten (WE) zulässig sind.

3. Ziele und Zweck der geänderten Planung

Die 11. Änderung hat zum Ziel, der heutigen Nachfrage nach Baugrundstücken mit einem flächensparendem Grundstückszuschnitt und einer zweigeschossigen Bauweise ohne Dachschräge im Obergeschoss gerecht zu werden. Dieser Haustyp ist bereits in direkter Nachbarschaft vorhanden. Der Planbereich liegt genau zwischen den beiden Standorten, die bereits mit gleichartigen Gebäuden bebaut sind, so dass sich die Bebauung im Planbereich gut in die Umgebung einpassen wird, ohne die südlich gelegene, niedrigere Bebauung zu stören, da die sozialen Abstände gewahrt sind, die Besonnung und Belichtung aufgrund der Nordlage zu den niedrigeren Häusern unproblematisch ist und auch die Erschließung durch eine geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen im Planbereich unproblematisch ist.

Die Typik des Wohnstandortes wird durch das Maß und die Art der Nutzung nicht verändert. Die textlichen Festsetzungen der 4. und 7. Änderung des Ursprungsplanes werden übernommen.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung über die Art der zulässigen Bebauung als Reine Wohngebiete (WR) bleibt bestehen. Damit bleibt ein von weiteren Nutzungen unbelasteter Wohnstandort erhalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit des Gebäudes und die Traufhöhe von maximal 6,40 m ermöglicht die komfortable Nutzung aller Geschosse. Die Ausnutzung des einzelnen Gebäudes bleibt auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

4.3 Bauweise

Um eine gute Nutzung der überbaubaren Flächen zu ermöglichen, und unter Berücksichtigung der angestrebten flächensparenden Bauweise, wird die Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt und das Baufenster mit einer Tiefe von insgesamt 16,00m festgesetzt.

4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Abhängig von der zwingenden Zweigeschossigkeit wird, wie unter Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen der 4. Änderung festgesetzt, für Gebäude mit 2 Geschossen die Dachneigung von 22° - 35° unverändert übernommen. Somit wird sichergestellt, dass sich das vorhandene Bild der Dächer angrenzender Wohngebäude mit ihrer Wirkung auf den Straßenraum in der 11. Änderung widerspiegelt.

5. Verkehrliche Erschließung

Um eine konfliktfreie Zufahrt der einzelnen Grundstücke zu ermöglichen wird die südlich angrenzende Verkehrsfläche der Childrichstraße in Teilbereichen von 3,00m auf 4,50m geringfügig verbreitert. Die geänderten Verkehrsflächen werden dabei in die Grundstücksflächen hinein verlagert, der vorhandene Grundstückszuschnitt verkleinert sich entsprechend.

6. Ver- und Entsorgung

Die zulässige Wohnbebauung wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen der Childrichstraße angeschlossen. Darüber hinaus bleibt die Ver- und Entsorgung der Flächen gegenüber der Ursprungsplanung unverändert.

7. Immissionsschutz

Es sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich.

8. Umweltbelange

8.1 Eingriffsregelung

Durch die Änderung wird kein über die Ursprungsplanung hinausgehender Flächeneingriff vorbereitet.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich, von einer Eingriffsbilanzierung wird abgesehen.

8.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp), Erkelenz-Mitte. Die 11. Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Verfahrensführung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (UP) und einem Umweltbericht (UB) abgesehen.

8.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp-Childrichstraße) Erkelenz-Mitte ermöglicht kein Vorhaben, das eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach sich zieht.

9 Kosten

Der Stadt Erkelenz entstehen durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp, Childrichstraße), Erkelenz-Mitte keine Kosten.

Die Übernahme der durch die Verlagerung der Verkehrsflächen hervorgerufen Kosten ist Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages, diese werden gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Rahmen eines Folgekostenvertrages durch den Vorhabenträger übernommen.

Stadt Erkelenz
- Planungsamt -
September 2006