

Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. III/5 "Baumschulweg"
Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

Stand: Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis:

1. Grundlage und Verfahrensablauf
2. Anlaß der Planung
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planinhalt und Abwägung
5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
6. Maßnahmen zur Verwirklichung
7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen
8. Hinweise
9. Flächen- und Kostenangaben
10. Nachrichtliche Übernahmen

Erkelenz, im Juni 1999

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 22.10.1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/2 "Ziegelweiher-Ost" Stadtbezirk Erkelenz-Mitte.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Der bestehende Bebauungsplan Nr.III/2 setzt für den Bereich des Plangebietes eine reine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,4 , einer GFZ von 0,5 und einer maximal eingeschossigen Bauweise fest. Die überbaubare Fläche beträgt ungefähr 3000qm.

Aussagen zu Bepflanzungen werden lediglich zu den Einfriedungen getroffen, jedoch nicht gefordert. Hier wird freigestellt massive Grenzmauern bis zu einer Höhe von 2,00m zu erstellen. Eine harmonische Anbindung der angrenzenden Parkflächen, ist nicht sichergestellt.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Erkelenz, soll die Planung den heutigen Ansprüchen, sowie den inzwischen eingetretenen ökologischen Anforderungen bei einer städtebaulichen Verdichtung im Stadtkern und auf den benachbarten Grundstücken angepasst werden.

Die Familienheimbau Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH&Co. KG, Erkelenz, erwarb am 16.März 1998 die Parzellen 1035 und 247 des Plangebietes mit dem Ziel eine von den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen abweichende Bebauung zu erstellen. Die Eigentümergemeinschaft Elisabeth Müller-Platz ist im Besitz der restlichen Teilgrundstücke. Für diesen Bereich werden im Zuge dieser Maßnahme, in Absprache mit den Eigentümern, lediglich die Ausweisungen des Bebauungsplanes mit einer der Bebauung der Familienheimbau angepaßten, Änderung der Baufenster ausgeführt. Eine Bebauung dieses Plangebietbereiches wird zu einem späteren Zeitpunkt angestrebt.

Nicht zuletzt wegen der insoweit auch bestehenden Interessen des Grundstückeigentümers der Parzellen 1035 und 247 an einer kurzfristigen Realisierung der Maßnahme soll das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angewendet werden, um Kosten und Aufwendungen von der Stadt fernzuhalten und gleichwohl auch der Verwirklichung städtischer Interessen zu dienen.

Die Familienheimbau Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH&Co.KG stellte mit Datum vom 24.11.1998 den Antrag an die Stadt Erkelenz eine Satzung über den vorgelegten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erlassen.

Der zuständige Ausschuß für die Einleitung des Satzungsverfahrens ist der Ausschuß für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz.

Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Erkelenz einen Durchführungsvertrag zur Realisierung der Maßnahme abschließen.

2. Anlaß der Planung

Das derzeit durch eine Baumschule agrarisch genutzte Gelände liegt in der Stadtmitte von Erkelenz. Erschlossen wird das Plangebiet zum einen über den Baumschulweg, der die Hapterschließung darstellen wird, und zum anderen durch den Heinrich-Clemens-Weg, der das Gebiet fußläufig erschließt. Im nordwestlichen Bereich grenzt das Gebiet direkt an die öffentliche Grünfläche "Ziegelweiher".

Die seit dem Jahre 1988 rechtskräftige Planung des Bebauungsplanes Nr. III/2 "Ziegelweiher-Ost" konnte bis heute nicht realisiert werden.

Aufgrund seiner zentralen Lage, stadträumlicher Zuordnung, räumlich und funktionaler Verknüpfung mit Kernstadtfunktionen bietet das Gelände jedoch ideale Voraussetzungen für eine innerstädtische, städtebaulich eingefügte Wohnbebauung. Die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt somit der städtischen Zielsetzung bei, dieses Gebiet, einer stadtkernnahen verdichteten Bebauung zuzuführen. Dies geschieht durch die Arrondierung der Bebauung zur öffentlichen Grünfläche, ohne zusätzliche Freirauminanspruchnahme.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Das durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Gelände liegt im Bereich der Gemarkung Erkelenz, Flur 7 mit den Parzellen 1035 und 952 und Flur 48 mit den Parzellen 247, 220, 221 und 222. Die Geländegröße beträgt 5.497 m².

Bedingt durch die vorhandenen Bebauungen und den Grundstückszuschnitt im Plangebiet ergeben sich für die städtebauliche Lösung folgende Vorgaben :

- eine Verbindung über die Parzelle 220, 221 und 222 vom Heinrich-Clemens-Weg über den Baumschulweg zur Anton-Heinen-Straße, soll die Durchlässigkeit für Geh- und Radfahrwege des Plangebietes an die Stadtmitte zukünftig eröffnen

- eine parkartige Gestaltung der privaten Gärten zum angrenzenden "Park am Ziegelweiher", soll eine optische Erweiterung dieses öffentlichen Grünbereiches bewirken und diesen gleichzeitig zusätzlich erschliessen

- die Voraussetzungen für die technische Versorgung und Entsorgung an die vorhandene Infrastruktur sind vorhanden.

- die zukünftige Bebauung ist wegen ihrer zentralen, gleichzeitig aber auch ruhigen Lage in der Stadtmitte von Erkelenz ausschließlich für Wohnnutzung geplant. Eine störende Beeinflussung der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung geht von der geplanten Bebauung nicht aus.

- ein städteplanerisches Ziel ist es, den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage unterzubringen, damit hierdurch die Grundstücksoberfläche weitestgehend begrünt werden kann und eine ruhige Wohnsituation geschaffen wird.

4. Planinhalt und Abwägung

Die vorstehend erläuterten städtebaulichen Absichten werden durch Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, und zwar im zeichnerischen Teil sowie in den textlichen Festsetzungen, planungsrechtlich gefasst.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gliedert sich in drei Planbereiche. Westlich den Planbereich "WR.1", der die Parzellen 247 und 1035 umfaßt, die im Besitz der Familienheimbau Gesellschaft mbH&Co.Kg in Erkelenz sind. Dieser beinhaltet die Erschließung von derzeit vier noch zu parzellierenden Grundstücken und die Errichtung von insgesamt 20 Wohneinheiten in vier Stadthäusern in zweigeschossiger Bauweise.

Zum anderen in den Planbereich mit der Parzellennummer 952, die im Besitz der Eigentümergemeinschaft Müller-Platz ist. Diese wird wiederum planungsrechtlich in zwei Teilbereiche aufgeteilt.

Der Teilbereich "WR.2" übernimmt die planerischen Zielsetzungen des Bereiches "WR.1", und ermöglicht eine sinnvolle Fortführung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, ermöglicht jedoch die Erstellung von oberirdischen Garagen.

Der dritte Teilbereich "WR.3", zur rückwärtigen Bebauung der Anton-Heinen-Straße hin, behält die Festsetzungen bezüglich des Maßes

der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. III/2 "Ziegelweiher-Ost" bei, erhöht aber den Abstand der bebaubaren Fläche zur öffentlichen Grünfläche hin.

Eine Bebauung der Teilbereiche "WR.2" und "WR.3" wird zu einem späteren Zeitpunkt angestrebt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung in Verbindung mit den vorhandenen Nutzungen im Umfeld werden die unter §3 Abs.3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als nicht in das städtebauliche Konzept passend ausgeschlossen. Sie sind daher gemäß §1 Abs.6 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Regelungen des §13 Baunutzungsverordnung bezüglich der Räume für freie Berufe bleibt unberührt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Planbereiche "WR.1" und "WR.2", werden erhöhte Werte für die Grundflächenzahl festgesetzt.

Das Projekt, das durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert wird, stellt eine besondere Qualität der Bebauung an einer bevorzugten Standortsituation dar.

Es handelt sich hier um ein Projekt für flächensparendes und ökologisches Bauen, welches zu den Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß §1 Abs.5 Satz3 BauGB gerechnet wird.

Durch die günstige Zuordnung der Wohnungen zu Arbeitsstätten und Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt werden nicht unerhebliche Verkehrsabläufe, wie sie aus anderen weiter außerhalb liegenden Baugebieten bekannt sind, entfallen.

Zur Durchführung dieses Projektes, welches für die weitere städtebauliche Entwicklung der Erkelenzer Kernstadt Impulse geben kann, wird eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl gemäß §19 Baunutzungsverordnung erforderlich.

Die Überschreitung wird hauptsächlich durch die unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs hervorgerufen. Oberhalb der Erdoberfläche werden die Grenzwerte des §17 Baunutzungsverordnung eingehalten.

Die Überschreitung der Grenzwerte des §17 Baunutzungsverordnung ermöglicht andererseits eine immissionsmäßig günstige Unterbringung der Stellplätze unterhalb der Erdoberfläche, wodurch ein großzügiges und intensiv gestaltetes Freiraumkonzept, welches bereits im landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Entwurf vorliegt, verwirklicht werden kann. Hierzu gehört unter anderem das intensive Bepflanzen der von der Bebauung freizuhaltenen Bereiche auch mit größeren standortgerechten Bäumen.

Die Anforderungen an die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse werden durch die ebenfalls im Entwurf vorliegende Gesamtplanung uneingeschränkt gesichert, da die eigentliche Verdichtung der baulichen Anlagen, nur unterirdisch stattfindet. Zusätzlich zur städtebaulichen und ökologischen Qualität wird noch eine erheblich ungestörtere Wohnruhe auch zum Bestand hin gewährleistet.

Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Grenzwertüberschreitung nicht entgegen.

Abschließend werden die kumulativ vorliegenden Voraussetzungen des §17 Abs.2 Baunutzungsverordnung als erfüllt angesehen.

Als ausgleichende Maßnahmen gelten die immissionsmäßig günstige Unterbringung der Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß §9 Abs.1 Nr.4 und Abs.3 Baugesetzbuch für den Planbereich "WR.1" und dem damit verbundenen Ausschluß von Garagen und Stellplätzen oberhalb der Geländeoberfläche. Zusätzlich wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag bei Erzielung einer erheblichen positiven Bilanz, ebenso ausgleichend gewertet wie die Verwendung umweltfreundlicher Energien und einer energiesparenden Bauart der Gebäude.

Darüberhinaus ist beabsichtigt für die Wärmeversorgung ein Blockheizkraftwerk errichten zu lassen, oder aber als Nahbereichswärmeversorgung zu betreiben.

4.3 Verkehrliche Erschließung u. Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße, mit einer Gesamtbreite von 4,75m als Verlängerung des Baumschulweges von der Anton-Heinen-Straße ausgehend erschlossen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche sowie die Bemessung der Wendeanlage an deren Ende sind ausreichend, um die notwendige Bewegungsfreiheit für ein dreiaxsiges Lastfahrzeug zu gewährleisten. Die genaue Gestaltung, der öffentlichen Verkehrs- und Gehwegsflächen werden im

Straßenausbauplan, welcher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, festgesetzt.

Der gesamte ruhende Verkehr des Teilbereiches "WR.1", welcher bauordnungsrechtlich im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist, wird in einer Tiefgarage, mit insgesamt 28 Kraftfahrzeugeinstellplätzen, innerhalb der dafür festgesetzten Flächen nachgewiesen.

Zusätzlich werden acht private Besucherstellplätze oberirdisch angeordnet. Die ersten beiden Stellplätze am Kopfende des verlängerten Wendehammers, vier weitere Stellplätze auf der Tiefgaragendecke zwischen den Wohnhäusern, und die letzten beiden Stellplätze als Längsparker entlang des Baumschulweges.

Im Teilbereich "WR.2" dürfen auch Tiefgaragen erstellt werden. Oberirdische Garagen jedoch nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder auf den überbaubaren Flächen.

Eine fußläufige Verbindung vom Baumschulweg in Richtung Heinrich-Clemens-Weg über die Parzelle 222, sowie in Richtung "Ziegelweiher-Park" über Parzelle 246 und 983, wird innerhalb dieses Verfahrens sichergestellt, und vertraglich zugesichert.

Die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge, der in zweiter Reihe gebauten Häuser, ist durch ausreichende Aufstellflächen zwischen den Häusern gesichert.

4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 und 2 Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Diese Festsetzung ermöglicht eine optisch integrierte und baulich ansprechende Unterbringung von Nebenanlagen, welche zur Unterbringung von Müllbehältern sowie allen Ausgangsbereichen der Tiefgarage notwendig sind.

Die Fläche bzw. Anzahl von Nebenanlagen ist jedoch durch andere Festsetzungen (Grundflächenzahl, Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen) auf ein absolutes Mindestmaß reduziert.

Die Regelungen des §14 Abs.2 Baunutzungsverordnung bleiben unberührt.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie die Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Festsetzungen möglicher Einfriedungen sowie das Festsetzen einer maximalen

Dachneigung, sichern die im Entwurf bereits vorliegende detaillierte Objektplanung und ein damit städtebaulich schlüssiges und homogenes Erscheinungsbild bei ausreichendem Planungsspielraum bezüglich der Baugestaltung und der Bauausführung.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Wie im Landschaftspflegerischen Begleitplan des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. H. Stiegen erläutert, tritt durch die vorgesehene Bebauung gegenüber der vorhandenen Situation im Plangebiet, wie auch gegenüber den Möglichkeiten aufgrund des bestehenden Planrechtes mit dem Bebauungsplan Nr.III/2, eine Verbesserung für Natur und Landschaft ein.

Die Einzelheiten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, zu entnehmen.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro Prof.Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH wurde festgestellt, daß in Bauwerkstiefe die als Baugrund geeignete Lößlehm/Löß-Schicht ansteht. Dadurch bedingt ist zum Schutz der erdberührten Bauteile eine Ringsum-Dränage unbedingt erforderlich, die an eine in rechtlicher und technischer Hinsicht genügende Vorflut rückstaufrei anzuschließen ist.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück ist nicht möglich. Ein ausreichendes Schluckvermögen des Bodens ist erst unterhalb der oberflächlich "verlehmten" Oberseite gegeben. Da das Plangebiet innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erkelenz-Mennekrath liegt, sind Versickerungsbrunnen nicht zulässig. Insofern wird die Ableitung des Regenwassers in den öffentlichen Kanal vorgesehen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Parallel zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde bereits die Vorplanung für die Bebauung des Plangebietes erstellt.

Die Weiterführung der Planung ist so vorgesehen, daß unmittelbar nach Rechtskraft der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Genehmigung der Bauvorhaben mit der Baudurchführung begonnen werden kann.

7. Außerkräftretung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Gleichzeitig mit Rechtskraft der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan tritt der Bebauungsplan Nr. III/2 "Ziegelweiher-Ost" Stadtbezirk Erkelenz-Mitte im Geltungsbereich der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/5 "Baumschulweg" Stadtbezirk Erkelenz-Mitte außer Kraft.

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Fachplanungen :

- "Vorhaben- und Erschliessungsplan"
erstellt durch Architekturbüro Lennartz & Lennartz
- "Geotechnischer Bericht"
erstellt durch Prof. Dr.-Ing. H. Dieler und Partner GmbH
Bertoldstraße 7, 52066 Aachen
- "Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ökologische Betrachtung für den Eingriff in Natur und Landschaft, November 1998",
von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Herbert Stiegen
Bischof-Ketteler-Hof 15, 41812 Erkelenz
- "Abwasserbeseitigung und Verkehrsflächen"
von Ingenieurbüro Gietemann und Hamacher
Am Forsthaus 32, 52511 Geilenkirchen

8. Hinweise

In die textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis aufgenommen, daß durch die Sümpfungsmaßnahmen im Zuge des Braunkohlentagebaues östlich von Erkelenz ungleichmäßige Bodensetzungen auftreten können, da das Plangebiet im Bereich einer nicht genau zu lokalisierenden geologischen Verwerfungszone liegt.

9. Flächen- und Kostenangaben

Gesamtfläche des Plangebietes	5497 qm
Anteil der öffentlichen Verkehrsfläche	449 qm
Anteil Baugelände	5048 qm

Die Erschließungsanlagen werden von der Familienheimbau Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH & Co.KG als Grundstückseigentümer und Bauträger durchgeführt.

Die Erschließungsstraße einschließlich der hierin verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie die Fuß- und Radwege, werden nach Fertigstellung der Gesamtanlage der Stadt Erkelenz kostenfrei übereignet.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage Erkelenz-Mennekrath.

Erkelenz, im Juni 1999

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen sind Bestandteil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/5 "Baumschulweg", Stadtbezirk Erkelenz-Mitte :

Anlage : -Geotechnischer Bericht
über Baugrund und Gründung

Prof. Dr.-Ing. H. Dieler und Partner GmbH
Bertoldstraße 7, 52066 Aachen

-Landschaftspflegerischer Begleitplan
Ökologische Betrachtung für den Eingriff in Natur und Landschaft
November 1998-

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Herbert Stiegen
Bischof-Ketteler-Hof 15, 41812 Erkelenz

-Fachbeitrag Abwasserbeseitigung und Verkehrsflächen-
Ing.-Büro Gietemann und Hamacher
Geilenkirchen im November 1998