Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp) Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

1. Lage und Größe des Planbereiches

Das Plangebiet der 4. Änderung entspricht dem Planbereich des Ursprungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp), Stadtbezirk Erkelenz-Mitte und hat eine Größe von ca. 52 ha.

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtkerns und bildet derzeit den nördlichen Bebauungsrand der Ortslage Erkelenz. In dem Plangebiet Erkelenz-Nord werden schätzungsweise 1.000 bis 1.200 Wohneinheiten entstehen, was einer Einwohnerzahl von ca. 3.000 bis 3.500 Personen entspricht. Derzeit ist der 1. Bauabschnitt von der Krefelder Straße im Westen bis zur von Norden nach Süden verlaufenden Burgunder Straße größtenteils realisiert. Die Realisierung des 2. Bauabschnitts steht an.

2. Vorläuferplanungen

Das Plangebiet wird von dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft 30.12.1977) als Wohnbaufläche dargestellt und durch den Bebauungsplan Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp), der am 19. August 1986 Rechtskraft erlangte, in seinen Festsetzungen konkretisiert. 709

Durch die 1. bis 3. Änderung wurden Korrekturen am Planbereich vorgenommen bzw. das Planrecht für einen Kindergarten an verändertem Standort und eine Grundschule geschaffen. Weitere Vorläuferplanungen existieren nicht.

3. Ziele und Zwecke der Planung

In den letzten Jahren wurde der 1. Bauabschnitt des Baugebietes Erkelenz-Nord (Oestricher Kamp) realisiert und der 2. Bauabschnitt ist bereits begonnen worden. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, daß bei der heutigen vorherrschenden Bauweise und Baugestalt ein Ausbau des Dachgeschosses eine dominante Rolle, gerade im Hinblick auf das flächensparende Bauen, spielt.

Ausgelöst wurde diese Entwicklung nicht zuletzt durch die in den vergangenen Jahren stetig angestiegenen Bodenpreise und die dadurch hervorgerufene Minimierung der Grundstücksgrößen.

Die Folge waren vermehrte Anträge auf Befreiung bezüglich der Traufhöhenfestsetzungen. Auch im Bereich der Gestaltungssatzung entspricht eine Festsetzung der verwendbaren Materialien, wie dort getroffen, nicht mehr dem Standard heutiger Planungen und ist daher in einem parallelen Änderungsverfahren dieser Satzung aus deren Festsetzungen herausgenommen worden.

Damit verfolgt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Erkelenz-Nord (Oestricher Kamp) das Ziel, durch Abänderung einiger textlichen Festsetzungen im Bereich der baulichen Nutzung das Planrecht aus dem Jahre 1986 an die Bedürfnisse der Wohnungsbauentwicklung Ende der 90er Jahre in einem städtebaulich sinnvollen und vertretbaren und das Gesamtkonzept der Planung nicht beeinträchtigenden Rahmen anzupassen.

4. Die Änderungen im einzelnen

Für Bereiche, die für eine GFZ vom 1.0 festgesetzt ist, können die Gemeinschaftsstellplätze auch als Tiefgarage ausgeführt werden. Dadurch soll eine Entlastung der Freiräume zwischen den einzelnen zum Teil sehr dichten Bebauungen auf den dafür festgelegten Flächen erreicht werden. Dabei findet zwar eine unterirdische Versiegelung der Fläche statt, steigert aber den Aufenthaltswert oberirdisch.

Wenn die Tiefgarage ausgeführt wird, sind weitere Stellplätze überirdisch unzulässig.

Ausnahmsweise können Stellplätze für nicht wohngemäße Nutzungen auch überirdisch zugelassen werden. So können für Nutzungen, die eine geringe Anzahl an Stellplätzen in unmittelbarer Erreichbarkeit benötigen (z. B. Arztpraxis) entsprechende Lösungen erzielt werden.

Die Überschreitung der hinteren Baugrenzen bei nicht unterkellerten Gebäuden wird insofern konkretisiert, als daß eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen nur für Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 3 m zulässig ist. So wird einer zu massiven Überschreitung der Baugrenzen mit zu mächtigen Baukörpern entgegengewirkt und einer zu hohen Einschränkung der Freiräume vorgebeugt.

Für die Bereiche, welche mit einem II* gekennzeichnet sind, wird die festgesetzte Traufhöhe von 3,50 m auf wahlweise 4,50 m angehoben. Für den Fall, daß ein Bauherr die 3,50 m Traufhöhe bis maximal 4,50 m überschreitet, wird eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt, um ein unproportionales Anwachsen der Dachfläche bei größeren Haustiefen mit unerwünschten Firsthöhen entgegenzusteuern. Dadurch wird eine noch bessere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses erreicht. Gerade einer Nutzbarkeit von Mehrfamilienhäusern, welche derzeit zur Deckung des Wohnbedarfes wieder von Gewicht ist, kommt dies zugute. Um aber eine zu große Höhenentwicklung der Dachflächen zu verhindern, wird eine maximale Firsthöhe bei Überschreiten der normalen Traufhöhe (3,50 m) festgesetzt und gleichzeitig die minimale Dachneigung auf 22 Grad verringert, um bei größeren Bautiefen die optisch wirksame Dachfläche zu verringern.

Zusätzlich werden die festgesetzten Höhen durch Bezugspunkte und Begriffsbestimmungen in ihrer Anwendung und Bedeutung eindeutig definiert.

Für Gemeinschaftsstellplätze wird die Höhenlage von 0,8 m unterhalb der angrenzenden Verkehrsfläche aufgehoben, da hier Probleme der Niederschlagswasserbeseitigung befürchtet werden müssen. Ein Rückstau des Regenwassers bei außergewöhnlichen Niederschlägen aus dem Staukanal in die Stellplatzanlage kann nicht ausgeschlossen werden.

5. Nachrichtliche Übernahme der geänderten Gestaltungssatzung zum Baugebiet Erkelenz-Nord (Oestricher Kamp)

Die Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp) Stadtbezirk Erkelenz-Mitte wird in der geänderten Fassung nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

In einem parallel laufenden Satzungsänderungsverfahren wurden die Festsetzungen bezüglich der Außenmaterialien und der Dacheindeckungsmaterialien sowie die Traufhöhenfestsetzung für Gemeinschaftsgaragen und die Festsetzung von ausschließlich Flachdächern für Garagen außerhalb der Hauptbaukörper aufgehoben.

Die minimale Dachneigung wird von derzeit 35 ° im Vorläuferplan auf 22 ° erweitert.

Die Erweiterung der zulässigen Dachneigungen stehen im Zusammenhang mit den höheren Traufhöhen von 4,50 m bei einer Festsetzung der Firsthöhe, sodaß hier auch durch geringere Dachneigungen eine größere Bautiefe der einzelnen Baukörper möglich wird.

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung der Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp) Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

Die 1. Änderung der Gestaltungssatzung ist vom Geltungsbereich her mit der Ursprungssatzung und dem o.a. Bebauungsplan Nr. XX identisch.

Bei der Realisierung des 1. Bauabschnittes des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" (Oestricher Kamp) Stadtbezirk Erkelenz-Mitte wurde festgestellt, daß die Baugestalt und die Bauweise Ende der 90er Jahre sich in einigen Bereichen different zu den Festsetzungen der Gestaltungssatzung, welche nachrichtlich in den o.a. Bebauungsplan übernommen ist, verhält.

So hat sich inzwischen die Palette der verfügbaren und im Bau-sektor eingesetzten Materialien gegenüber den 80er Jahren, in denen die Satzung beschlossen wurde, erweitert.

Auch im Bereich der Gebäudegestaltung durch die Bauform (Traufhöhe, Dachgestaltung, Dachneigung usw.) wurden wiederholt Gebäudetypen beantragt, die dem städtebaulichen Konzept des Ursprungsplanes nicht entgegenstehen aber durch seine Festsetzungen erschwert oder gar verhindert wurden.

Aus diesem Grunde wird die Satzung durch ihre 1. Änderung den baugestalterischen Anforderungen angepaßt bzw. durch die Herausnahme einiger Festsetzungen derart gelockert, daß eine zeitgemäße Bebauung ohne Störung und Beeinträchtigung des Gesamtkonzeptes des Ursprungsplanes besser möglich wird.

Im einzelnen werden die Festsetzungen der Außenmaterialien und der Dacheindeckungsmaterialien aus der Satzung entlassen. Ebenso wird auf die Traufhöhenfestsetzung für Gemeinschaftsgaragen verzichtet, da gerade bei den heutigen Garagen und Fertiggaragen und bei denen sich auf dem Markt befindlichen Fertiggaragen die vorgeschriebene Traufhöhe von max. 2,50 m häufig überschritten oder gar nicht angeboten wird. Zusätzlich wird die minimale Dachneigung für alle Bereiche mit Ausnahme der eingeschossigen Bereiche auf 22 ° vermindert, um in Verbindung mit den Traufhöhenüberschreitungen, welche im Bebauungsplan in Verbindung mit einer Firsthöhenbeschränkung ermöglicht werden, eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse zu erleichtern.

Parallel zu dieser Änderung der Gestaltungssatzung wird das Bauleitplanänderungsverfahren (4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX) betrieben, die diese 1. Änderung der Gestaltungssatzung auf der Grundlage des § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernimmt.

Desweiteren werden lediglich einige redaktionelle Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung der Gestaltungssatzung vorgenommen.