

Textliche Festsetzungen

In den Bereichen mit einer festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,8 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude mit zwei Wohnungen festgesetzt.
Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner Änderungen bleiben unverändert bestehen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Änderung



Begründung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp) ist der Übersichtskarte zu entnehmen. Er umfasst bis auf die Planbereiche der 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes XX den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes XX.

Planinhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes XX ist die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude für die Bereiche mit einer festgesetzten GFZ von 0,8 auf höchstens 2 Wohneinheiten.

Dem Bebauungsplan XX liegt ein städtebauliches Planungskonzept mit einem bedarfsgerechten und differenzierten Angebot an Wohnungen und Hausformen bei gleichzeitig eindeutiger quatermäßiger Zuordnung von Familienheimen und Geschosswohnungen zugrunde, das in den „Familienhausbereichen“ (GFZ 0,8) eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie höhere Dichte mit Hausgruppen und eine maßvolle verdichtete drei- bis viergeschossige Bebauung mit Geschosswohnungen (GFZ 1,0 bis 1,1) mit jeweils differenzierten Festsetzungen zu den einzelnen Bauformen vorsieht. Der Anteil der Familienheime in den unterschiedlichsten Bauformen beträgt hiernach ca. 75 % der Gesamtwohnungen. Mit dem im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen soll die angestrebte oben angeführte städtebauliche Ordnung gesichert, Einfluß auf die Maßstäblichkeit des Gesamtgebietes genommen und eine städtebaulich verträgliche Einordnung der unterschiedlichen Baubereiche in das Gesamtserienungsmodell gewährleistet werden.

Vor dem Hintergrund der in den überwiegend bereits realisierten Bebauungsplanabschnitten A und B ablesbaren Bebauung ist eine weitere Abweichung in Teilspekten von der dem Ursprungsbebauungsplan XX zugrunde gelegten städtebaulichen Grundkonzeption zumindest in Teilbereichen der „Familienhausbereiche“ mit festgesetzter GFZ von 0,8 der weiteren Bauabschnitte C, D und F sowie möglicher Nachverdichtung der Bauabschnitte A und B zu befürchten. Diese feststellbaren Tendenzen zur Aufweichung der dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Grundkonzeption betreffen insbesondere die überhöhte Bebauungsdichte (Anzahl der Wohneinheiten) und ungeordnete Durchmischung der Einfamilienhausbereiche mit gebäudemäßig abgrenzenden Mehrfamiliengehosswohnungsbauten.

In den oben angeführten Teilbereichen der Bauabschnitte des Bebauungsplanes XX zeichnet sich ab, dass die tatsächlichen städtebaulichen Dichtewerte der „Familienhausbereiche“ mit festgesetzter GFZ von 0,8 die Dichtewerte der dem Bebauungsplan XX zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption erheblich überschreiten werden. In den realisierten Bauabschnitten des Bebauungsplanes XX liegen die tatsächlichen städtebaulichen Dichtewerte der „Familienhausbereiche“ bereits mehr als 25 % über denen mit Aufstellung des Bebauungsplanes XX zugrunde gelegten Werten.

Dies hat auch zur Folge, dass die infrastrukturellen Einrichtungen, welche aus der o.a. städtebaulichen Konzeption entwickelt und dimensioniert wurden, eine ungewollte nicht verkräftbare Überlastung erfahren. Dies gilt insbesondere für die Dimensionierung der Verkehrsflächen, der Flächen für den ruhenden Verkehr sowie die gemäß der städtebaulichen Grundkonzeption vorgesehenen anteiligen Frei- und Erholungsflächen als auch in letzter Konsequenz für infrastrukturelle Nachfolgeeinrichtungen, wie Kindergärten, Schule und andere Versorgungseinrichtungen, die in Folge überhöhter Einwohnerdichten an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen.

Weiterhin ist in Folge der mit den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes XX nicht aus-schließbaren überhöhten städtebaulichen Dichten und einer ungeordneten Vermischung der Familienhausbereiche mit Geschosswohnungsbauten all zu starker unterschiedlicher Gebäudemassstäbe ein unangemessen hoher Verlust an Wohnqualität und eine Auflosung städtebaulicher Qualität in den betroffenen Wohnquartieren zu befürchten.

In den Bauabschnitten des Bebauungsplanes XX, die nicht durch die 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes XX erfasst sind, reichen die derzeitigen Festsetzungen für eine bauplanungsrechtliche Steuerung im Sinne der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption innerhalb der „Familienhausbereiche“ nicht aus. Dem städtebaulichen Planungserfordernis wird mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes XX nachgekommen. Ziel dieser Planänderung ist die weitergehende Aufrechterhaltung der dem Bebauungsplan XX zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption mit eindeutiger Zuordnung der unterschiedlichen Wohn- und Hausformen. Dieses Ziel wird mit der ergänzenden Festsetzung einer Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude für die Bereiche mit einer festgesetzten GFZ von 0,8 auf höchstens zwei Wohneinheiten erreicht. Die bestehenden Baurechte mit den differenzierten Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie Bauweise in den einzelnen Wohnquartieren werden nicht geändert - gewichtige öffentliche und private Belange, die der Planänderung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp) zu ändern. Der Bebauungsplan Nr. XX wird mit der Bezeichnung 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX bezeichnet.

Der Änderungsschluss wurde im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Erkelenz vom 31.03.2000 öffentlich bekanntgemacht.

Erkelenz, den 29.06.2000

Erkelenz, den 23.06.2000
Der Bürgermeister
i. V.

gez. Kletters

gez. Schultheiß
Erster Beigeordneter

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Erkelenz vom 31.03.2000 erfolgte am 11.04.2000 die öffentliche Darlegung der mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX verfolgten Planziele gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

Erkelenz, den 23.06.2000

Der Bürgermeister
i. V.

gez. Schultheiß
Erster Beigeordneter

gez. Kletters

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX hat nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Erkelenz vom 14.04.2000 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.04.2000 bis 24.05.2000 mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.04.2000 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Erkelenz, den 23.06.2000

Der Bürgermeister
i. V.

gez. Schultheiß
Erster Beigeordneter

gez. Mahissen

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Erkelenz vom 30.06.2000 öffentlich bekanntgemacht. Damit ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX am 1.07.2000 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Erkelenz, den 3.07.2000

Der Bürgermeister
i. V.

gez. Schultheiß
Erster Beigeordneter

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02. 20 (7)

7. Änderung
des Bebauungsplanes
Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp)
Erkelenz-Mitte

• Ausfertigung

Rechtsbasis:

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

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

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 38) in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218) in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses gültigen Fassung