



ÜBERSICHT

Maßstab 1:10.000

Diese Abschrift/Fotokopie jeder
Bebauungsplan Nr. XX
Erkelenz - Nord
 stimmt mit dem vorgelegten Schrift-
 stück überein

Die Beglaubigung wird erteilt zur
 Vorlage ne. *Zus.*

Relativstüd

Erkelenz, den *04.09.86*

Der Stadtdirektor
 - Ordnungsamt -
 im Auftrage



STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 6126 01.20

Bebauungsplan Nr. XX

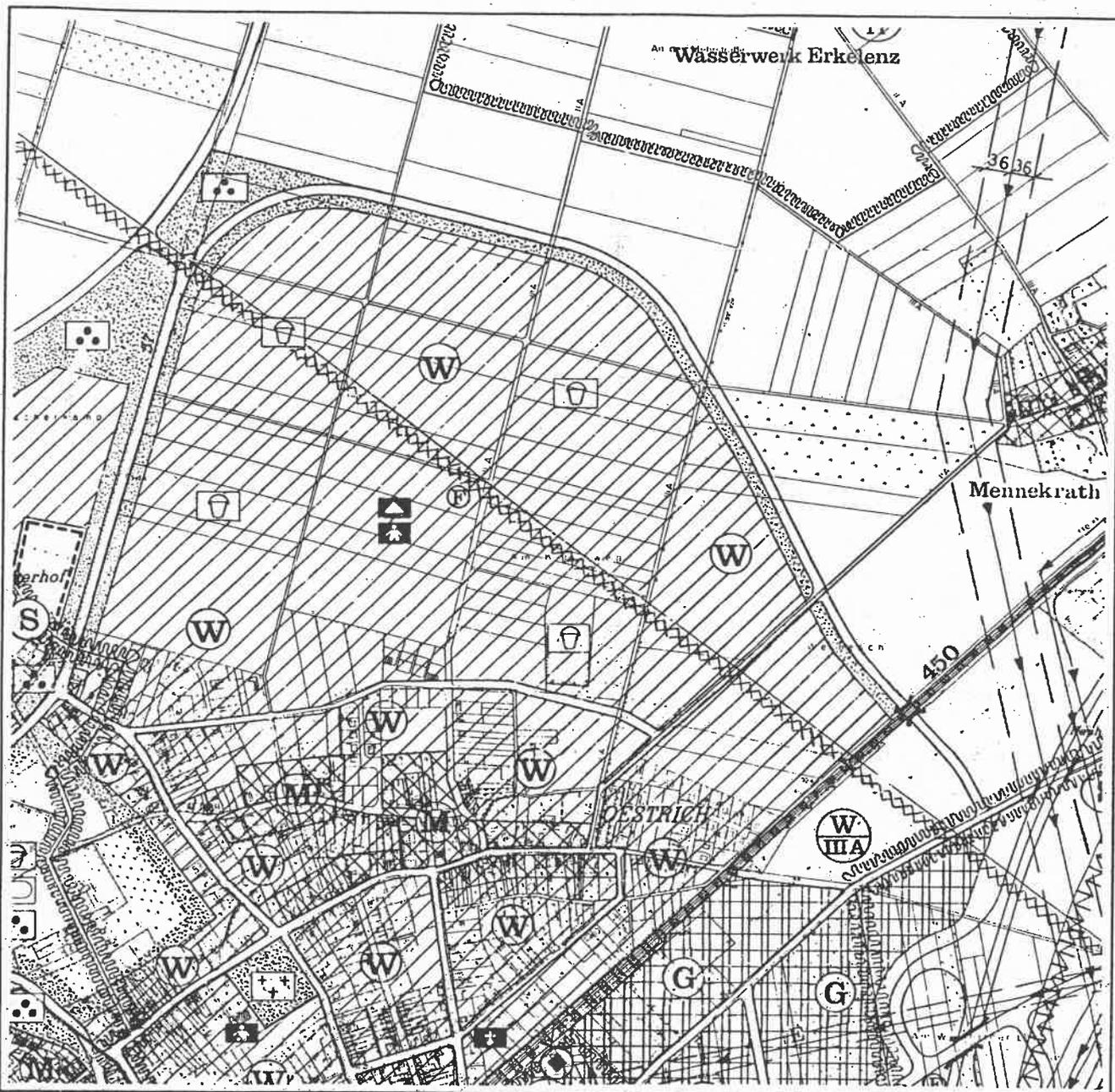
„Erkelenz - Nord“

Stadtbezirk Erkelenz-Mitte

Gemarkung Erkelenz
 Flur 4, 5, 8, 9 und 14

Maßstab 1:1000

7 . Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 10.000

RECHTSBASIS:

- Bundesbaugesetz** vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617),
 geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom
 03. 12. 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Artikel 1 des Gesetzes
 zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von
 Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979
 (BGBl. I S. 949).
3. Verordnung zur 1. Verordnung zur Durchführung des
 Bundesbaugesetzes vom 21. 04. 1970.
- Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke
 (**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung vom 15. 09. 1977
 (BGBl. I S. 1763).
- Planzeichenverordnung** vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833) und
 § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
 (**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419).

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. XX „Erkelenz-Nord“, Stadtbezirk Erkelenz - Mitte

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Vorgaben sowie Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Erkelenz-Nord möchte die Stadt Erkelenz die städtebauliche Entwicklung für ein wichtiges Wohngebiet innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Erkelenz vorbereiten.

Das Baugebiet liegt günstig zum Versorgungsbereich Stadtkern, der fußläufig in 15 bis 20 Minuten zu erreichen ist. Darüber hinaus sind gute Voraussetzungen gegeben, das Baugebiet an das übergeordnete Verkehrsnetz anzubinden.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den vorgesehenen Wohnbereich als Wohnbaufläche dar.

Als Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan soll der künftige Bebauungsplan eine entsprechende Fläche für die Errichtung eines Kindergartens sichern. Denkbar ist auch die Integration innerhalb eines Kirchenzentrums. Sowohl die katholische wie auch die evangelische Kirchengemeinde haben den Bedarf für ein derartiges Zentrum angemeldet. Daher werden entsprechende Flächen für Gemeinbedarf im Bebauungsplan verankert.

Da für die noch im Flächennutzungsplan enthaltene Schule kein Bedarf mehr besteht, wird auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche im Bebauungsplan verzichtet.

Da die Stadt ein Wohngebiet mit hoher Wohnumfeldqualität entwickeln möchte, soll die Erschließung über ein abgestuftes Verkehrs- und Erschließungssystem erfolgen. Durch die anbaufreie sogenannte Nordtangente, welche sich außerhalb des Baugebietes selbst befindet, wird vermieden, daß sich innerhalb des Baugebietes Fahrverkehre einstellen, deren Ziele nicht im Baugebiet Erkelenz Nord bzw. dem südlich anschließenden vorhandenen Wohngebiet liegen. Die oben erwähnte Nordtangente ist Inhalt des Flächennutzungsplanes und hat neben der Erschließungsfunktion für das Baugebiet selbst noch zusätzlich die Aufgabe, die B 57 mit dem erweiterten Kernstadtbereich östlich der Bundesbahn zu verknüpfen. Indirekt ist in diesem Bereich über die L 354 ein Anschluß an die Autobahn 46 möglich.

Die innere Erschließung erfolgt quartierweise, wobei sich eine vorwiegende Erschließung in Form von verkehrsberuhigten Wohnstraßen realisieren läßt. Dadurch sollen Wohnbereichsgruppen entstehen, mit denen sich die künftigen Eigentümer identifizieren können.

Eigenständige Fuß- und Radwegsysteme, die in Ergänzung zu den verkehrsberuhigten Wohnstraßen vorgesehen sind, sollen kurze und gefahrlose Verbindungen innerhalb des Neubaugebietes herstellen und zugleich gute Verknüpfungen mit anschließenden Baugebieten und dem Versorgungsbereich Stadtkern ermöglichen.

Zur Vermeidung von Verkehrsemissionen soll der Bebauungsplan entlang der Krefelder Straße, der Nordtangente und der Bundesbahn landschaftlich gestaltete eingegrünte Wälle festsetzen, die zum Baugebiet selbst hin flach auslaufen. Diese Wälle sollen so gestaltet werden, daß sie zwei Ost/West - Nord/Süd verlaufende öffentliche Grünzüge halbkreisförmig ergänzen. In die Ost/West - Nord/Süd verlaufenden Grünzüge sind Spielwege und Spielplätze integriert. Drei Bolzplätze sind in Randlagen vorgesehen und in die o.a. Wälle eingebunden, um Störungen auf die angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden.

Durch Baumpflanzungen innerhalb der Straßenräume soll sowohl die Gestaltung wie auch die Wohnumfeldqualität positiv beeinflußt werden.

Mit der vorgesehenen Zuordnung von Familienheimen und Geschößwohnungen beabsichtigt die Stadt Erkelenz, allen Wohnbedürfnissen weitgehend Rechnung zu tragen. Der Anteil der Familienheime in den unterschiedlichsten Bauformen überwiegt und beträgt ca. 75 % der Gesamtwohnungen.

Entsprechend der beabsichtigten Wohnfunktion des Gebietes wird als künftige Nutzungsart "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Lediglich für die Errichtung einiger Nahversorgungseinrichtungen sind in einigen Teilbereichen die Festsetzung von "Allgemeinem Wohngebiet" vorgesehen.

2. Begründung der Planinhalte bzw. der planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf wird für das Baugebiet WR - Reines Wohngebiet und WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA) wird lediglich in einigen Teilbereichen festgesetzt. Begründet wird diese Ausweisung mit der Zielsetzung, die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen zugunsten des Wohngebietes zu ermöglichen.



STADT ERKELENZ BEBAUUNGSPLAN ERKELENZ-NORD VORENTWURF M.1:1000



<p>Erklärungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkehrsstrassen Sammelstrassen mit Anliegerfunktion Anliegerstrassen, verkehrsberuhigt Fuss- u. Radwege in Wohnbereichen Fuss- u. Radwege in Grün- u. Erholungsbereichen Öffentliche Gebäude 1-2 geschossige Familienheime vorhanden / geplant 	<ul style="list-style-type: none"> 2-4 (IV) geschossige Stadthäuser / Geschosswohnungen gestaltete Vorgärten Grünflächen privat Grünflächen öffentlich Bäume Kinderspielplatz Bolzplatz <p><small>Mitarbeiter: S. Gütsch R. Langel M. Kutz & Partnerinnen</small></p> <p>STADTPLANUNG ZIMMERMANN HÜLL Ludwig-Str. 30, 32684 Erkelez, 05274 418-11 9.5.84</p>
--	---

Darüber hinaus soll in diesen Teilgebieten ein Spielraum für Nutzungen verbleiben, die Ergänzungsfunktionen zum Wohnen haben.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3)

Nr. 4 BauNVO	Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 BauNVO	Tankstellen,
Nr. 6 BauNVO	Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebener- werbsstellen

nicht zulässig sind.

Der Ausschluß dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird damit begründet, die beabsichtigte Bebauung mit ihrem vorwiegenden Wohncharakter zu schützen und nicht durch störende Nutzungen zu beeinträchtigen.

Außerdem sind für derartige flächenintensive Nutzungen in einem neu zu schaffenden Wohngebiet ungünstige Standortvoraussetzungen. Weiterhin soll sichergestellt werden, daß die anschließenden Reinen Wohngebiete (WR) nicht durch umliegende störende Nutzungen belastet werden. Das Wohnen wird eindeutig als vorrangige Nutzung gesehen.

Ansonsten wird entsprechend der allgemeinen Zielvorstellung, ein größeres Gebiet für eine ausschließliche Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Der Ausschluß von Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Reinen Wohngebiet (WR) ist darin begründet, Störungen, die evtl. von derartigen Betrieben ausgehen können, innerhalb der eigentlichen Wohnquartiere auszuschalten. Darüber hinaus soll mit dieser Festsetzung Einfluß darauf genommen werden, daß derartige Betriebe sich in den dafür vorgesehenen Allgemeinen Wohngebieten (WA) ansiedeln.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Familienheimbereich orientiert sich hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse an dem vorherrschenden Gebietscharakter des südlich anschließenden vorhandenen Baugebietes.

Im Geschößwohnungsbereich erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Geschößzahlen bis zu 4 Geschossen. Diese Geschößzahlen, eingebunden in eine ein- bis zweigeschossige Familienhausbebauung, stellen sicher, daß sich die Geschößwohnungsgebiete städtebaulich in das Gesamterscheinungsbild des künftigen Baugebietes einordnen.

Im Bebauungsplan werden die Geschößzahlen in differenzierter Form teils als Höchstgrenzen, teils zwingend und teils als Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt, wobei in verschiedenen Teilbereichen eine zusätzliche Bestimmung über die maximal zulässigen Traufenhöhen erfolgt. Durch die Festsetzung unterschiedlicher Geschößzahlen wird einerseits den individuellen Ansprüchen der künftigen Bewohner Rechnung getragen, andererseits wird durch die quartiermäßige Zuordnung aus gestalterischer Sicht eine allzu starke direkte Vermischung unterschiedlicher Gebäudemabstäbe vermieden.

Weiterhin sichern die festgesetzten Geschößzahlen eine städtebauliche Ordnung, die auf die Maßstäblichkeit des Gesamtgebietes Einfluß nimmt.

Für die Festsetzungen II* und II werden die maximal zulässigen Traufenhöhen auf 3,50 m bzw. 6,40 m über angrenzende Verkehrsflächen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll Einfluß auf das künftige städtebauliche Gesamtbild genommen werden.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung II*, im Dachraum ein zusätzliches Vollgeschoß zu errichten. Die in diesen Bereichen festgesetzten Geschößflächenzahlen berücksichtigen diese Möglichkeit. Die planungsrechtliche Festsetzung stellt es den künftigen Bauherren frei, ob sie ihr Dachgeschoß als Vollgeschoß nutzen oder nicht. Dadurch wird eine Konfliktsituation mit der Bauordnung vermieden, da in jedem Fall im Dachraum ein Vollgeschoß zulässig ist und dennoch die Maßstäblichkeit gewahrt bleibt.

2.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird für die Familienheimbebauung überwiegend die offene Bauweise mit der Zulässigkeit bestimmter Hausformen festgesetzt. Durch diese Art der Festsetzung soll eine Steuerung der künftigen Baudichten innerhalb des Baugebietes erfolgen.

Es wird dabei jedoch beachtet, daß ein bestimmtes An-

gebot entsprechend den zu erwartenden individuellen Wünschen und Erfordernissen von verschiedenen Hausformen gewahrt bleibt.

Unter diesen Gesichtspunkten erfolgt auch die Festsetzung der "besonderen Bauweise" (halboffene Bauweise) in einigen Teilbereichen. Darüber hinaus ermöglicht diese Bauweise eine "teilstreife" Bebauung mit wirtschaftlicheren Grundstücksgrößen.

Für die vorgesehenen Geschößwohnungs- und Nahversorgungsbereiche wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch diese Bauweise soll Einfluß genommen werden auf die künftige städtebauliche Gestaltung der Geschößwohnungsbereiche. Darüber hinaus soll diese Festsetzung auf die räumliche Gliederung des gesamten Baugebietes einwirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen begrenzt und so bemessen, daß die mögliche Bebauung auf die individuellen Bedürfnisse der künftigen Bewohner abgestimmt werden kann. In Bereichen, in denen eine besondere städtebauliche Zielsetzung für eine bestimmte Platz- und Raumgestaltung besteht, wird auf die Festsetzung von Baulinien zurückgegriffen.

2.3 Gemeinbedarfsflächen

Im südöstlichen Planbereich setzt der Bebauungsplan nördlich des vorhandenen Spielbereiches eine zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest.

Der grundsätzliche Bedarf orientiert sich einerseits an der Notwendigkeit, einen Kindergarten zu errichten und andererseits aus Bedarfsanmeldungen der Evangelischen und Katholischen Kirche für die Errichtung kirchengemeindlicher Einrichtungen. Die Lage der Gemeinbedarfsflächen wurden so gewählt, daß eine Bedarfsdeckung für das Neubaugebiet ebenso wie für das südlich angrenzende bestehende Baugebiet erfolgen kann. Darüber hinaus ist die Lage zum vorhandenen Spielbereich bewußt gewählt.

Die beiden fußläufigen Verbindungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wurden so festgesetzt, daß beim Detailausbau noch eine gewisse Verschiebung möglich ist. Diese Ausnahmeregelung erfolgt, um für die künftige Projektplanung eine nicht allzu starke Bindung vorzugeben.

2.4 Die Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen in den Abmessungen entsprechend ihrer abgestuften künftigen Verkehrsbedeutung fest. Neben den Verkehrsflächen für die innere Erschließung erfolgt auch die Festsetzung von Verkehrsflächen für die äußere Erschließung. Die äußere Erschließung wird gebildet von der Bundesstraße 57, der Nordtangente sowie der Krefelder Straße und dem Mennekrather Kirchweg.

Die im Bebauungsplan dargestellte Unterteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Geh- und Radwege, Straßenbegleitgrün, Böschungen, Markierungen etc.) gilt nicht als Festsetzung und ist den künftigen Bedürfnissen entsprechend anzupassen. Innerhalb der Wohnquartiere sind die Verkehrsflächenbreiten so dimensioniert, daß der Ausbau von verkehrsberuhigten Wohnstraßen möglich ist.

Die Querschnittsbemessungen der Verkehrsflächen erfolgte so, daß Parkplätze innerhalb dieser Flächen entsprechend dem jeweiligen Bedarf (vorwiegend als Längsaufstellungen) in ausreichender Zahl geschaffen werden können. Es wird bewußt vermieden, die genauen Lagen bereits jetzt im Bebauungsplan festzusetzen, da die Erfahrung gezeigt hat, daß sich diese starken Bindungen auf die spätere Detailplanung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten negativ auswirken. Städtebaulich und wirtschaftlich optimale Lösungen können nur entstehen, wenn die endgültigen Parzellierungen sowie Lagen der Grundstücksaus- und -einfahrten weitgehend bekannt sind.

In verschiedenen Straßenzügen setzt der Bebauungsplan Alleepflanzungen fest, wobei jedoch bewußt aus den o.a. Gründen darauf verzichtet wird, die genauen Standorte der künftigen Bäume zu fixieren. Jedoch werden der Anfang bzw. das Ende der Baumpflanzungen festgesetzt. Der jetzige Anschluß der Krefelder Straße an die Bundesstraße 57 wird nach Norden verlagert, indem die Krefelder Straße künftig indirekt über die Nordtangente an die B 57 angeschlossen wird. Aus diesem Grunde wird auf die Festsetzung der jetzigen Verkehrsfläche im Einmündungsbereich Krefelder Straße/B 57 verzichtet. Hier setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünfläche fest.

Gegenüber der südlichen Anbindung des Baugebietes an die Krefelder Straße setzt der Bebauungsplan den Ansatz einer Einmündung für die Erschließung der dort gelegenen Fläche fest. Dies ist notwendig, um bereits, bezogen auf einen Endausbau in diesem Bereich, auf der Krefelder Straße entsprechende Abbiegerspuren mit realisieren zu können.

Die Verkehrsflächen der nördlichen und südlichen Einmündung des Mennekrather Kirchweges sind gegeneinander versetzt angeordnet, um einerseits senkrechte Einmündungen zu erreichen und andererseits die Verkehrssicherheit zu

erhöhen, indem auf eine Kreuzung verzichtet wird. Die einzelnen Wohnquartiere werden untereinander und mit den sie umgebenden Grünflächen durch Fußwege verbunden. Diese Festsetzungen erfolgen insbesondere mit dem Ziel, eine stärkere Verknüpfung innerhalb der Wohnquartiere und zwischen Wohn- und Grünflächen zu erreichen.

Als fußläufige Verbindung sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit vor, über die abgesenkte Nordtangente eine Fußgängerbrücke zu schaffen. Die vorgeschlagene Breite soll die Möglichkeit eröffnen, begleitend zu einem Fußweg Grünpflanzungen anzulegen, die eine ökologische Verbindung zwischen der freien Feldflur und den Grün- und Freiflächenbereichen des künftigen Baugebietes herstellen (sogenannte Ökobrücke bzw. biologisch aktivierte Brücke).

2.5 Die Versorgungsflächen

Die im Bebauungsplan enthaltenen Versorgungsflächen für Trafostationen beruhen auf Bedarfsangaben des Versorgungsträgers. Die Flächen wurden in der Tiefe so ausgelegt, daß sie mit einem Abstand von mindestens 1,00 m von den jeweiligen Verkehrsflächen zurückversetzt angelegt werden können.

2.6 Die öffentlichen Grünflächen mit Spiel-, Erholungs- und Freizeitbereichen

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind in Dimensionierung und Lokalisierung so gewählt, daß sie das Gesamtbaugebiet in mehrere Wohnquartiere gliedern. Durch zwei sich im Mittelbereich kreuzende Grünachsen entsteht in Zusammenhang mit den das Baugebiet umschließenden Grünflächen ein integriertes Grünsystem. Eingebunden in dieses System sind vielfältige Spiel-, Erholungs- und Freizeitbereiche für das neue Baugebiet. Die Nord/Süd-Achse ist auf eine fußläufige Verbindung Richtung Erholungsbereich Ziegelweiher und Versorgungsbereich Stadtkern ausgerichtet.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein grünplanerisches Gesamtkonzept (Grün-Rahmenplan) entwickelt, das die künftigen Einzelnutzungen innerhalb der Grünbereiche angibt.

Planungsrechtlich erfolgen eindeutige Festsetzungen in unterschiedliche Ruhe- und Aktivitätsbereiche wie Parkanlagen, Spielbereiche, Bolzplätze, Grillplatz mit Grillhütte sowie Aussichtspunkt mit Wetterdach.

Diese eindeutigen Festsetzungen sind im Bebauungsplan notwendig, um einerseits die entsprechenden Anlagen auf einer eindeutigen planungsrechtlichen Grundlage errichten zu können und andererseits für den Bürger eine zweifelsfreie Information zu schaffen.

Zur Erhöhung des Informationscharakters erfolgen innerhalb der planungsrechtlich festgesetzten Bereiche Angaben von Ausstattungs- und Gestaltungsstandards nach dem Grün-Rahmenplan.

2.7 Die Flächen für die Landwirtschaft

Der Bebauungsplan setzt für einige Teilbereiche Fläche für die Landwirtschaft, in der auch die Wirtschaftswege enthalten sind, fest. Die Festsetzung ist erforderlich, um den veränderten Erschließungsanforderungen für die Landwirtschaft Rechnung zu tragen und die dafür notwendigen Wirtschaftswege mit im Bebauungsplan zu sichern.

2.8 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Für die vorhandenen Leitungstrassen in den beiden Nord/Süd verlaufenden Flurwegen in den nördlichen Verlängerungen der Straßen "In den Gärten" und Meerstraße erfolgen Festsetzungen mit Leitungsrechten, soweit die jetzigen Flurwegbereiche im Bebauungsplan nicht als Verkehrsfläche festgesetzt sind. Damit wird dem Bestand der in diesen Flurwegen vorhandenen Leitungen Rechnung getragen.

Die gleiche Festsetzung erfolgt für die Teilbereiche des Mennekrather Kirchweges, die im Bebauungsplan nicht als Verkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt sind.

2.9 Gemeinschaftsstellplätze und -garagen

Durch die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen einschl. ihrer Zuordnungen werden die notwendigen privaten Einstellplätze und Garagen für bestimmte Bebauungsquartiere bereitgestellt.

Mit der Fixierung dieser Standorte und den Ausschluß, sie an anderer Stelle errichten zu können, soll auf die städtebauliche Ordnung im Baugebiet Einfluß genommen werden. Es wird darüber hinaus vermieden, daß derartige Anlagen an beliebiger Stelle ungeordnet entstehen.

Im Bereich der Geschößwohnungsbebauung werden die Gemeinschaftsstellplätze als Paletten festgesetzt. Diese Festsetzung in zwei Ebenen erfolgt, um bei dem erhöht auftretenden Stellplatzbedarf die erforderlichen Stellplatzflächen in ihrer räumlichen Ausdehnung einzuschränken. Für die sonstigen Gemeinschaftsstellplätze wird festgesetzt, daß sie 0,80 m unter angrenzender Verkehrsfläche abgesenkt werden müssen, um sie dem Blickfeld teilweise zu entziehen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit, daß den Grundstücksflächen i.S. des § 19 (3) BauNVO zugehörige Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschafts-

garagen und Gemeinschaftsstellplätzen i.S. des § 9 (1) Nr. 22 BBauG für notwendige Garagen hinzugerechnet werden können, ist damit begründet, diese Grundstückseigentümer denen gleichzustellen, die ihre Stellplatz- und Garagenverpflichtung auf eigenem Grundstück erfüllen können.

2.10 Schallschutzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan verankerten Schallschutzmaßnahmen dienen dazu, das Baugebiet vor störenden Lärmeinwirkungen zu schützen.

2.11 Das Anpflanzen von Bäumen

Diese Festsetzungen erfolgen, um einerseits Gemeinschaftsanlagen für den ruhenden Verkehr städtebaulich in das Gesamtgebiet einzubinden und Grünverbindungen im Geschosswohnungsbereich unter Einbeziehung der vorhandenen privaten Freiflächen hervorzuheben.

Die Festsetzungen für Alleepflanzungen bei den Haupterschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes erfolgen, um die innerörtliche Grünsubstanz zur Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität zu vergrößern. Darüber hinaus sollen die Straßenzüge in diesen Bereichen optisch gefaßt werden, und die Einzelwohnquartiere eine zusätzliche Gliederung erhalten.

Durch die Festsetzung der Alleepflanzung auf der Krefelder Straße entspricht die Stadt Erkelenz den Aussagen des Landschaftsplanes I/1 - Erkelenzer Börde - sowie des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan. Danach sollen hier hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

2.12 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Durch die hierzu getroffenen einschränkenden Festsetzungen soll erreicht werden, daß einerseits Einfluß auf die künftige städtebauliche Ordnung genommen werden kann und andererseits ein ausreichender Flächenanteil innerhalb des Gesamtbaugbietes gesichert bleibt. Dadurch sollen auch nachbarschaftliche Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden.

2.13 Erdgeschoßfußbodenhöhen

Die Höhenlagen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten wurden eingeschränkt, damit die Kellergeschosse nicht zu stark aus dem umgebenden Erdreich herausgehoben werden.

Damit soll Einfluß auf die städtebauliche Gesamtgestaltung des Gebietes und der Landschaft genommen werden.

Außerdem soll verhindert werden, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen insbesondere bei zusammenhängenden Gebäuden durch allzu stark differierende Sockelhöhen erfolgen.

2.14 Traufenhöhen

Die maximale Festsetzung von Traufenhöhen erfolgt, um allzu stark differierende Gebäudehöhen insbesondere bei aneinander gebauten Häusern zu vermeiden. Dadurch soll einerseits Einfluß auf die städtebauliche Gesamtgestaltung genommen werden und andererseits nachbarschaftliche Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden.

3. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurz- bis mittelfristig vorgesehen, wobei der Bebauungsplan eine abschnittsweise Realisierung ermöglicht.

4. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Stadt Erkelenz gem. § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Um die Verwirklichung des Bebauungsplanes sicherzustellen, wird eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG durchgeführt.

6. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Notwendige Infrastrukturmaßnahmen, die innerhalb des Baugebietes erforderlich sind oder indirekt damit zusammenhängen, werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes erbracht.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind neben erforderlichen Vorkehrungen innerhalb des Baugebietes noch folgende vom Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Aachen geforderte Maßnahmen notwendig:

- a) Ausbau des Rückhaltebeckens III am Beeckbach
- b) Vorflutleitung vom Ziegelweiher zum Rückhaltebecken III
- c) Erneuerung oder Erweiterung des Durchlasses unter der B 57.

7. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten betragen für:

Straßenbau einschl. Beleuchtung und
Baumalleepflanzungen sowie Kanalbau
und Grunderwerb

ca. DM 17 Mill.

Grün- und Spielflächen einschl. Lärm-
schutzmaßnahmen

ca. DM 4 Mill.

insg.

ca. DM 21 Mill.

Die Stadt Erkelenz wird ihren notwendigen Anteil bei Bedarf
aus dem Haushalt zur Verfügung stellen.

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG:

Während der in der Zeit vom 09. 04. 1985 bis zum 10. 05. 1985 stattgefundenen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. XX "Erkelenz-Nord" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, über die auch die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden waren, wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht.

- Das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Aachen verweist mit Schreiben vom 17. 04. 1985 auf seine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf während der Behördenanhörung, wo es die Aufnahme einer Festsetzung in den Bebauungsplan verlangte, nach der Baugenehmigungen im Plangebiet erst dann ausgesprochen werden dürfen, wenn mit dem Bau aller notwendigen abwassertechnischen Maßnahmen begonnen ist.
- Das Wasserwerk der Stadt Erkelenz erhebt in seinem Schreiben vom 19. 04. 1985 keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan, bittet aber um Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen und geplanten Trinkwasserleitungen und weist dabei darauf hin, daß die Kosten für evtl. Verlegungen nicht vom Wasserwerk getragen werden können.
- Die Westdeutsche Licht- und Kraftwerke AG Erkelenz bittet mit Schreiben vom 30. 04. 1985 um Berücksichtigung von zwei weiteren Standorten für eine Trafostation.
- Das Amt für Agrarordnung Aachen fragt mit Schreiben vom 08.05. 1985 nach, ob alle von Norden kommenden Wirtschaftswege an den Weg angeschlossen werden sollen oder können, der auf der Nordseite der Nordtangente geplant ist.
- Das Rheinische Straßenbauamt Aachen äußert sich mit Schreiben vom 15. 05. 1985 detailliert zur Ausbauplanung für die veränderte Anbindung der Krefelder Straße bzw. der Nordtangente an die B 57 und gibt in diesem Zusammenhang Anregungen für den späteren Ausbau bzw. für die zwischen Straßenbauamt und Stadt abzuschließende Vereinbarung über die Umgestaltung des Knotenpunktes. Bedenken gegen die Festsetzungen bringt das Amt nicht vor.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 11. 09. 1985 diese Bedenken und Anregungen unter Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander geprüft. Er kam zu folgendem Ergebnis:

- Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft
Die Vorschriften des § 30 BBauG reichen aus, um Bauvorhaben auf Grundstücken ohne ausreichende Erschließung zu verhindern. Von der Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan kann deshalb abgesehen werden.

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW)

1. Materialgebungen

Für Außenwände und Dächer baulicher Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebungen zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt mit der Begründung, einen positiven Einfluß auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen, damit mögliche Verunstaltungen vermieden werden.

Die zulässigen Materialien und Farbgebungen können als ortstypisch für Erkelenzer Neubaugebiete angesehen werden. Die zulässigen Materialien sichern darüber hinaus einen kontinuierlichen Übergang von der Gestaltung des südlich angrenzenden Neubaugebietes zum Baugebiet Erkelenz-Nord.

2. Dachneigungen und Dachform für Garagen

Für das Bebauungsplangebiet wird fast ausschließlich das geneigte Dach festgeschrieben. Für die eingeschossig festgesetzte Bebauung, die im Zusammenhang mit einer zwei-, drei- oder viergeschossigen Bebauung entsteht, wird es den künftigen Bauherren freigestellt, welche Dachneigung sie wählen. Diese Flexibilität soll bleiben, um hier bei künftigen Baumaßnahmen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu gewährleisten.

Die Festsetzung, daß für Garagen, die außerhalb der Hauptbaukörper errichtet werden, nur Flachdächer zulässig sind, wird damit begründet, daß sowohl bei gemeinsam auf der Grenze errichteten Garagen sowie bei Gemeinschaftsgaragen unterschiedliche Dachformen entstehen. Dies würde sich negativ auf die Gesamtgestaltung des Baugebietes auswirken.

3. Traufen und Baufuchten für Gemeinschaftsgaragen

Die in den textlichen Festsetzungen ausgesprochenen Bindungen erfolgen mit der Zielsetzung, Versprünge einzelner Garagen im Traufenbereich und in den Baufuchten zu vermeiden. Derartige Versprünge würden sich negativ auf die Einzelgestaltung der Garagenanlagen sowie auf die Gesamteinbindung in das Baugebiet auswirken.

4. Vorgartengestaltung

Für die Vorgartenbereiche wird festgesetzt, daß sie als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten sind. Ausgenommen davon sind Vorgartenbereiche vor Läden, Gaststätten, kirchlich-kulturellen oder ähnlichen Nutzungen. Diese Festsetzung erfolgt, um den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß zu halten. Dadurch soll eine hohe Wohnumfeldqualität in den Begegnungsbereichen erzielt werden.

Für die Stadt Erkelenz ist das selbstverständlich, daß gleichzeitig mit allen anderen Erschließungsanlagen für das neue Baugebiet auch die Anlagen errichtet werden, die für die schadlose Beseitigung aller anfallenden Abwässer notwendig sind. Dazu gehören auch Anlagen außerhalb des Plangebietes, die z.T. bereits genehmigt sind. Nur auf diese Weise ist eine Realisierung des Baugebietes überhaupt möglich.

- Wasserwerk der Stadt Erkelenz

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen werden soweit wie möglich berücksichtigt; eine Verlegung ist nur in einem gewissen Umfang erforderlich.

Die Frage nach dem Veranlasser bzw. dem Kostenträger kann nicht im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes beantwortet werden. Dazu sind Vereinbarungen außerhalb des Planverfahrens notwendig, die zu gegebener Zeit geschlossen werden.

- Westdeutsche Licht- und Kraftwerke AG

Der Bitte um Berücksichtigung weiterer Trafo-Stationen wird entsprochen. Die Standortfrage wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens abschließend geklärt; die Festsetzungen des Bebauungsplanes brauchen dafür nicht geändert zu werden, sie lassen den Bau von Trafo-Stationen auch außerhalb der im Plan dafür vorgesehenen Flächen zu.

- Amt für Agrarordnung

Alle von Norden kommenden Wirtschaftswege können an den Weg angeschlossen werden, der auf der Nordseite der Nordtangente geplant ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen dies vor bzw. lassen dies zu.

- Rhein. Straßenbauamt

Die Anregungen für den späteren Ausbau der veränderten Anbindung der Krefelder Straße bzw. der Nordtangente an die B. 57 sowie für die zwischen Straßenbauamt und Stadt abzuschließenden Vereinbarung werden zu gegebener Zeit berücksichtigt. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Die vollständige Begründung, bestehend aus Auslegungs- und Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 11. 09. 1985 als Bestandteil der Satzung für den Bebauungsplan Nr. XX "Erkelenz-Nord" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte.

Erkelenz, den 25. September 1985

Gesehen!
Köln, den 18.07.1986
Der Regierungspräsident
i.A.
gez. Lingohr

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Franzen
Ratsherr

gez. Janssen
Ratsherr