



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 10.000

RECHTSBASIS:

Baugesetzbuch vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke
(**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung vom 23. 01. 1990
(BGBl. I S. 132).

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)
geändert am 21. 06. 1988 (GV. NW. S. 319).

Auslegungsbegründung

1. Ausgangslage und Planziel

Der Bebauungsplan Nr. VI "Oerather Mühle" im Stadtbezirk Erkelenz-Mitte stammt aus dem Jahre 1966. Nach Abschluß des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens ordnete eine Baulandumlegung die Grundstücke nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes neu. Von der Umlegung ausgenommen wurde u.a. das Grundstück der Gärtnerei an der Roermonder Straße, die vorläufig weiterbetrieben werden sollte. Wahrscheinlich deshalb ist im Bebauungsplan der größte Teil dieses Grundstückes als nicht überbaubare Grundstücksfläche, z.T. sogar mit der Zweckbestimmung Gärtnerei festgesetzt. Ende der 70er Jahre dachte der Eigentümer der Gärtnerei dann erstmals an eine Einstellung des Betriebes. Er gab sein Interesse an einer Verwendung seines Grundstückes als Bauland entsprechend den ursprünglichen Planzielen zu erkennen, worauf die Vorbereitungen für eine Bebauungsplanänderung eingeleitet wurden, die sich aber immer wieder verzögerte und erst jetzt definitiv durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. VI "Oerather Mühle" setzt für die umliegenden Baugrundstücke eine zweigeschossige Reihenhausbebauung fest. Diese Festsetzung reicht z.T. bis auf das Gärtnereigrundstück. Bis an die Grenze der Gärtnerei heran ist die Bebauung seit langem realisiert.

Das Nächstliegende wäre aus diesem Grunde, diese Festsetzung bestehen zu lassen und auf der Fläche mit der Zweckbestimmung Gärtnerei zu ergänzen, bei gleichzeitiger Umwandlung der Fläche in Bauland.

Das geschieht nur zum Teil, weil eine Beibehaltung der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und des Erschließungssystems

- das Erreichen jedes einzelnen Grundstückes mit dem PKW nicht zuließe und
- aus heutiger Sicht viel zu große Grundstücke ergeben würde.

Außerdem unterblieb seinerzeit bei der Baulandumlegung die Bereitstellung von Flächen für Garagen bzw. Parkplätze für die auf dem Gärtnereigrundstück zu erwartende Bebauung an der Stelle, an der alle Garagen und Stellplätze für das Quartier Cusanushof konzentriert angeordnet wurden.

Das Gärtnereigrundstück wird deshalb zwar als Allgemeines Wohngebiet und für eine Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern festgesetzt (mit Ausnahme einer Bautiefe an der Roermonder Straße, wo mit Rücksicht auf die schon vorhandene Bebauung Einzelhäuser vorgeschrieben werden), die Erschließung erfolgt aber separat von der Roermonder Straße aus.

Jedes Gebäude ist damit mit dem PKW zu erreichen und die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, daß die Größe der Grundstücke dem heutigen Bedarf bzw. den heutigen Wünschen entspricht.

Neben der Bebauung an der Roermonder Straße können auf dem Grundstück 12 Reihenhäuser in drei Zeilen errichtet werden.

Auf dem südwestlichen Teil des Gärtnereigrundstückes wird außerdem die Fläche für einen Kleinkinderspielplatz ausgewiesen.

2. Planinhalt

Entsprechend den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen allgemeinen Planzielen sowie der Nutzung auf den Nachbargrundstücken wird die Fläche des bisherigen Gärtnereigrundstückes als Wohngebiet festgesetzt, u.z. mit Rücksicht auf die Lage des Grundstückes als Allgemeines Wohngebiet.

Die Nutzungsarten, die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen, um Störungen der Wohnruhe, insbesondere auch durch zusätzlichen Fahrverkehr, weitgehend zu vermeiden.

Die Bebauung des Grundstückes mit Wohngebäuden überwiegend in Reihenhausform mit zwei Vollgeschossen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung auf den benachbarten Grundstücken.

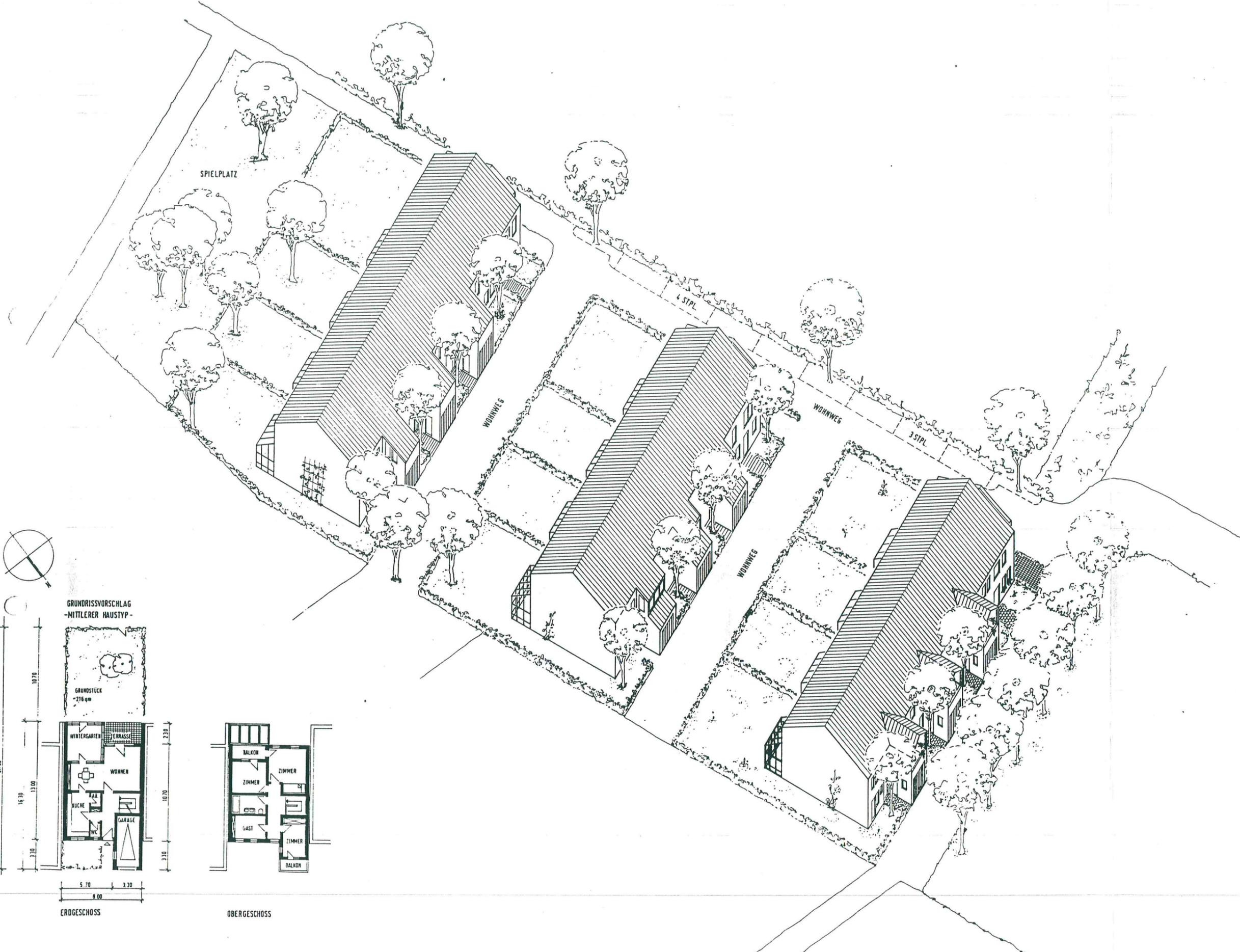
Heute besteht allgemein der Wunsch, das Kraftfahrzeug auf dem Baugrundstück selbst oder in dessen Nähe unterzubringen. Das ist bei Reihenhäusern nur bedingt möglich. Es wird deshalb gestattet, Garagen/Carports oder Stellplätze im Bauwuch zu errichten bzw. anzulegen.

Kellergaragen würden mit ihren Einfahrten das harmonische Straßenbild stören und sind deshalb für die kleinen Grundstücke der Reihenhausgruppen ausgeschlossen.

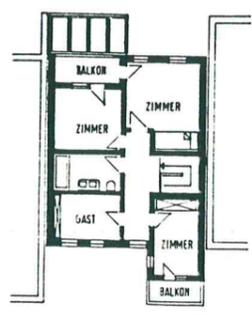
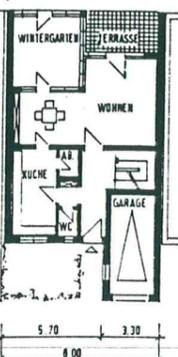
Alle künftigen Baugrundstücke auf dem bisherigen Gärtnereigrundstück werden von der Roermonder Straße aus erschlossen, die Einzelhäuser direkt, die Reihenhäuser über eine neu zu schaffende Erschließungsstraße.

Über diese neue Erschließungsstraße wird später auch der Parkplatz des Friedhofes angefahren, wodurch auf ihrem vorderen Teilabschnitt ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten sein wird als im übrigen Verlauf.

Zum Schutz der Fußgänger erhält die Erschließungsstraße deshalb in ihrem vorderen Teilabschnitt einen Bürgersteig entlang des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes.



GRUNDRISSVORSCHLAG
-MITTLERER HAUSTYP-

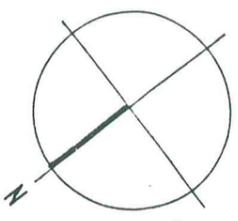


ERDGESCHOSS

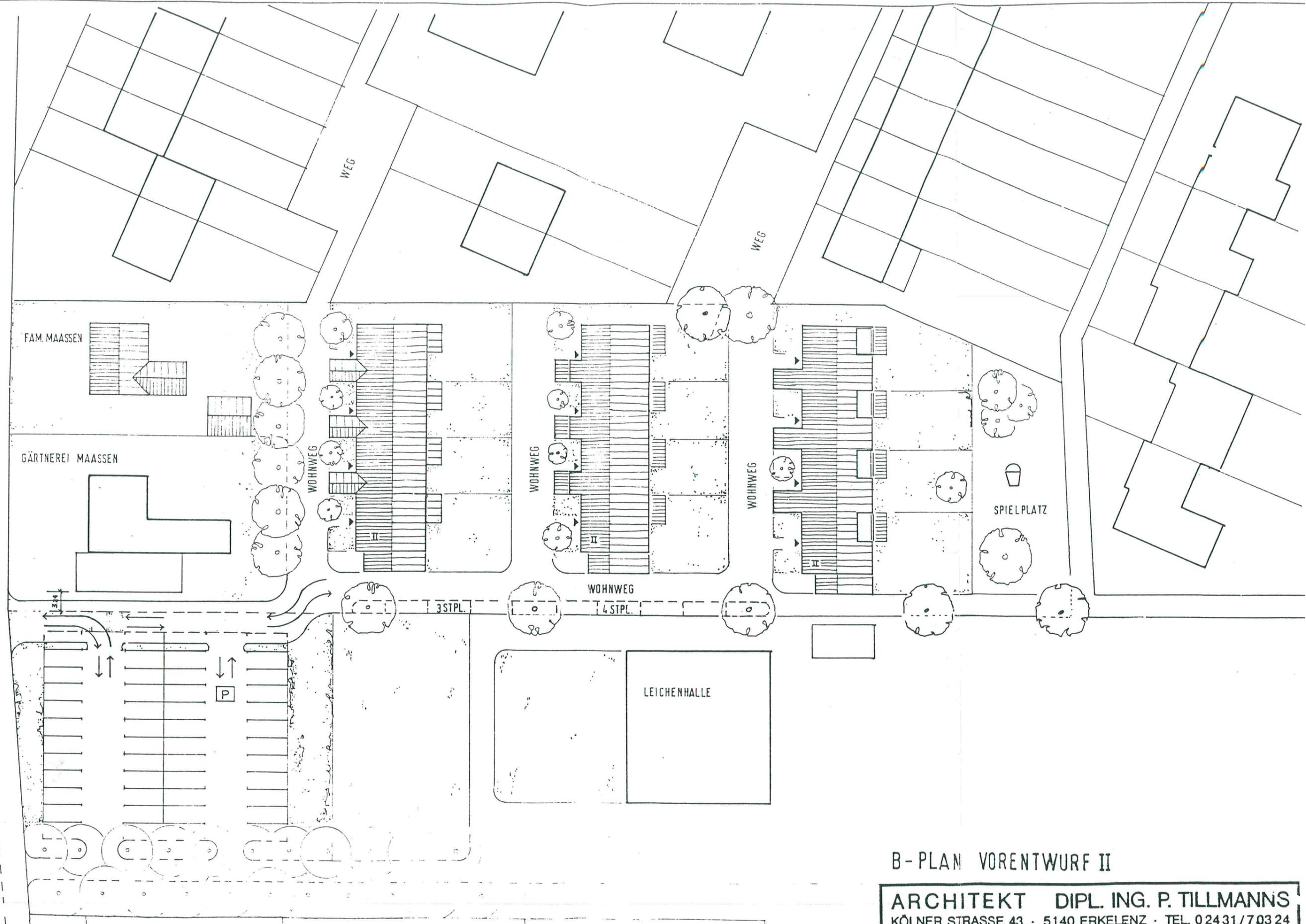
OBERGESCHOSS

B-PLAN VORENTWURF II
ISOMETRIE + GRUNDRISS

ARCHITEKT DIPL. ING. P. TILLMANNS KÖLNER STRASSE 43 · 5140 ERKELENZ · TEL. 02431/7032			
PROJEKT A. MAASSEN ROERMOND STR. 32 ERKELENZ	DATUM 04.04.90	GEZ H. HEINEN	MASS



ROERMONDER STR.



B-PLAN VORENTWURF II

ARCHITEKT DIPL. ING. P. TILLMANN'S			
KÖLNER STRASSE 43 · 5140 ERKELENZ · TEL. 02431/70324			
PROJEKT	A. MAASSEN ROERMONDER STR.32 ERKELENZ	DATUM	22.03.90
		GEZ	H.HEINEN
		MASS	1:500

Alle übrigen Verkehrsflächen sollen von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt werden. Auch die Wohnwege vor den Reihenhausgruppen sind befahrbar, um jedes Grundstück mit dem Kraftwagen erreichen zu können.

Die Erschließungsstraße setzt sich in der Tiefe am Spielplatz vorbei als Fußgängerweg fort und ist hier ein Teil des Verbindungsweges zwischen dem sog. Marienviertel und dem Schul- und Sportzentrum.

Der Spielplatz, der auf dem südwestlichen Teil des bisherigen Gärtnerereignisgrundstückes festgesetzt ist, wurde aus dem "Urplan" übernommen. Es ist ein Spielplatz der Kategorie C und reicht als Kleinkinderspielplatz für das Quartier Cusanushof, zu dem auch die neuen Baugrundstücke gehören, aus. Als Kleinkinderspielplatz stört er die Wohnruhe auf den benachbarten Grundstücken nicht.

Die angrenzende Vorzone des weiter zurückliegenden älteren Teiles des Friedhofes weist, wie dieser, einen reichen Bestand an großen Bäumen auf. Entlang der Grenze steht außerdem eine übermannshohe Hecke. Und die Begrünung in den Gärten der benachbarten Wohngrundstücke ist in den Jahren seit der Bebauung zu einer staatlichen Höhe herangewachsen. Vorschriften für eine Bepflanzung des neuen Gebietes erscheinen aus diesem Grunde prinzipiell entbehrlich.

Lediglich zur Gliederung der Parkplatzfläche entlang der Grenze und zwischen Reihenhausgrundstücken und den Grundstücken für Einzelhäuser an der Roermonder Straße werden einzelne Baumstandorte festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI "Oerather Mühle" herrscht ein akuter Stellplatzmangel, verursacht dadurch, daß das Verhältnis Wohneinheit: Abstellplatz, das seinerzeit bei der Konzipierung der Festsetzungen des "Urplanes" zu Grunde gelegt wurde, lange überholt ist.

Um im Bereich der vorliegenden Änderung ähnliche Probleme zu vermeiden, wird vorgeschrieben, daß für jede erste Wohneinheit mindestens zwei Plätze (Garage/Carport oder Stellplatz) nachgewiesen werden müssen und für jede weitere ein weiterer Stellplatz erforderlich ist.

Außerdem sind im öffentlichen Straßenraum Parkplätze für Besucher etc. angeordnet.

Die Vorschriften über die Behandlung der Vorgärten und über Art und Höhe der Einfriedigungen dienen der Gestaltung des Ortsbildes und sollen die Qualität des Wohnumfeldes verbessern, insbesondere im Bereich des Straßenraumes. Vor allem in Gebieten, die für eine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen sind, ist wegen der geringen Breite der Grundstücke eine Regelung in dieser Hinsicht notwendig.

3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann ohne weiteres an das Energieversorgungsnetz der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG und an die Trinkwasserversorgung des Städt. Wasserwerkes Erkelenz angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zur Trennwasserskanalisation hin, die in den Wohnwegen des Quartiers Cusanushof bis beinahe an die Grenze des Plangebietes heran liegt.

4. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird das Grundstück des bisherigen Gärtnereibetriebes, soweit nicht schon durch den "Urplan" geschehen, im Einvernehmen mit dem Eigentümer als Wohnbauland festgesetzt, sodaß daraus für den Eigentümer des Grundstückes keine Nachteile entstehen. Auch für die Eigentümer der mit Wohngebäuden bebauten Nachbargrundstücke ergeben sich aus dieser Umwandlung keine Folgen, die unzumutbar wären.

Die auf dem Grundstück stehenden Wirtschaftsgebäude der Gärtnerei (Glashäuser) werden vom Eigentümer beseitigt, um den Weg für eine Neubebauung frei zu machen. Durch die Änderung der bisherigen Gärtnereifläche in Baufläche erhält diese einen höheren Wert als bisher.

Schadensersatzansprüche sind folglich nicht zu erwarten.

Auch soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil die Bebauungsplanänderung und die sich daraus ergebenden Folgen sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner bzw. Eigentümer der betroffenen oder der benachbarten Häuser und Grundstücke auswirken werden.

5. Restriktionen

Die Stadt Erkelenz liegt im Braunkohlenplangebiet. Pläne für den Abbau von Braunkohlevorräten unter der Stadtmitte sind nicht bekannt. Es besteht jedoch die Gefahr von Absenkungen als Folge des durch den Braunkohleabbau östlich des Stadtgebietes verursachten Grundwasserentzuges.

Die Stadtmitte liegt über Grubenfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Es sind dafür Festsetzungen bzw. Nutzungsregelungen nach anderen Vorschriften zu erwarten.

Könnte noch zur Zeit des Beginns der Vorbereitungsarbeiten zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes vor gut zehn Jahren damit gerechnet werden, daß der Steinkohleabbau die Linie Schwanenberg-Matzerath-Granterath in absehbarer Zeit nicht überschreiten wird, so ist nach den geänderten Abbauplanungen der Zeche Sophia-Jacoba in Hückelhoven ein Überschreiten dieser Linie zu einem wesentlich früheren Zeitpunkt nicht mehr auszuschließen.

Das Plangebiet liegt an der Grenze zwischen den Schutzbereichen III A und III B der Wasserwerke Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath, die den südwestlichen Teil des Plangebietes umschließt, noch in der Zone III A des Wasserwerkes Erkelenz.

Die Vorschriften der "Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete Wegberg-Uevekoven und Erkelenz-Mennekrath vom 24.07.1989" sind zu beachten.

6. Verwirklichung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die für den Ausbau der Verkehrsflächen und des Spielplatzes benötigten Grundstücksteile werden vom jetzigen Eigentümer freihändig erworben.

7. Kosten der Verwirklichung

Aus der Realisierung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes werden der Stadt voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 520.000,-- DM entstehen, die im Haushalt des kommenden Jahres bereitgestellt werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus

a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen	470.000,-- DM
b) Planung und Ausbau des Spielplatz	25.000,-- DM
c) Grunderwerb	25.000,-- DM

Erkelenz, den 11. September 1990

ges. Jansen
Bürgermeister

jus. Clemens
Ratsherr

ges. Jansen
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI "Oerather Mühle", Bezirk Erkelenz-Mitte, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erkelenz Nr. 30 vom 21.12.1990 in der Zeit vom 02.01.1991 bis 04.02.1991 öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den 28.03.1991

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Eschmann

Eschmann
Techn. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG:

Während der in der Zeit vom 02.01. bis 04.02.1991 durchgeführten öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und/oder Anregungen zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI "Oerather Mühle" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, nicht vorgebracht.

In der Sitzung am 27.03.1991 beschloß der Rat der Stadt Erkelenz die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VI "Oerather Mühle" zusammen mit der vollständigen Begründung, bestehend aus Auslegungsbegründung und Abschlußbegründung, als Satzung.

Erkelenz, den 28.03.1991

gez. Jansen
Bürgermeister

gez. Clemens
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr

*gehört zur Verfügung
vom 12.06.1991*

Az.: 35.2.12-4911-2027/91

*Der Regierungspräsident
Im Auftrag: *gez. Liese**