

ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

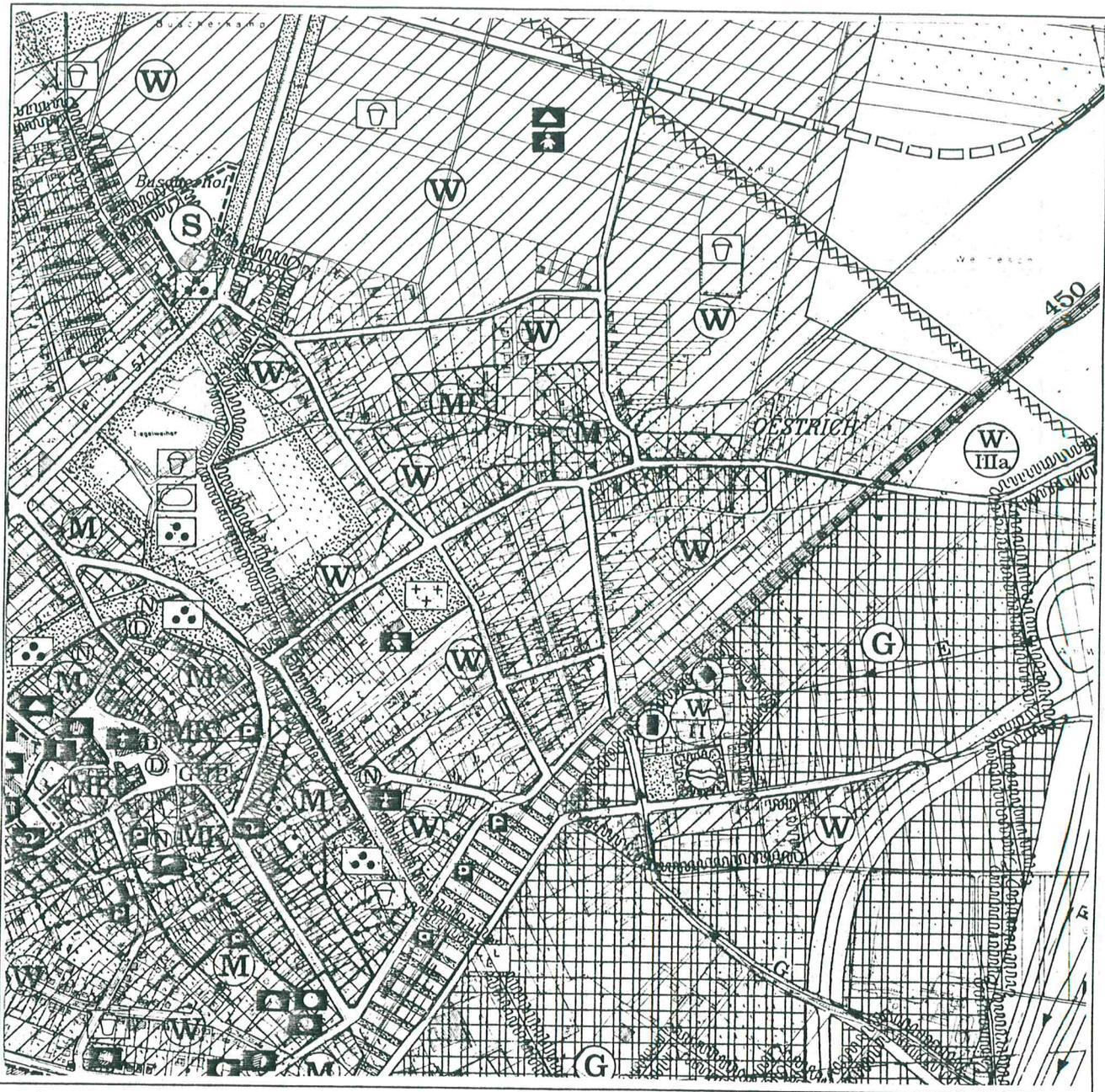
Dezernat IV-A Az.: 612-01-3A/2(7)

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A/2 „Oestrich“ Stadtbezirk Erkelenz - Mitte

Gemarkung Erkelenz
Flur 17

Maßstab 1:500

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 die bauliche Nutzung der Grundstücke
(**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung vom 15. 09. 1977
(BGBl. I S. 1763).
- Planzeichenverordnung** vom 19. 01. 1965 (BGBl. I S. 21) und
§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 27. 01. 1970 (GV. NW. S. 96).

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. III A/2 „Oestrich“, Stadtbezirk Erkelenz-Mitte, 7. Änderung

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

1. Bestehende Verhältnisse und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. III A/2 ist einer der beiden Bebauungspläne, die in den Jahren 1965/1966 für die alte Dorflage Oestrich nordöstlich der Stadtmitte und die um diese Dorflage herum entstandenen oder entstehenden Wohngebiete aufgestellt worden waren. Sie umfassen beide zusammen das Gebiet, das etwa von der Krefelder Straße im Westen, der Anton-Heinen-Straße im Südwesten und der Bundesbahnstrecke Düsseldorf - Aachen im Südosten begrenzt wird. Im Norden schließen sich heute noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an; hier wird künftig das Entwicklungsgebiet Erkelenz-Nord entstehen.

Neben Mischgebiet entlang den historischen Straßen mit Altbebauung, wo zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III A/2 noch eine Reihe landwirtschaftlicher und kleinerer Gewerbebetriebe vorhanden waren (und z. T. heute noch sind), setzt der Bebauungsplan Reines und Allgemeines Wohngebiet mit fast ausschließlich bis zu zwei Vollgeschossen fest.

Auch das Gebiet zwischen der Rosenstraße, Brückstraße und der Straße Im Mühlenfeld, in dem der Bereich der 7. Änderung liegt, ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt; zwei Vollgeschosse sind hier zwingend vorgeschrieben.

Das Gebiet ist vollständig bebaut. Selbst im Inneren des Gebietes, wo ebenfalls überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind, waren Wohngebäude errichtet worden, erschlossen über eine private Stichstraße, die die Bezeichnung "Im Kämpchen" erhielt.

2. Ziel der Bebauungsplanänderung

Diese Privatstraße übernahm die Stadt Erkelenz vor kurzem in ihr Eigentum, nachdem die einst von einer Baugesellschaft errichteten Wohngebäude an Einzelbesitzer übergegangen waren.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A/2 soll die Fläche dieser Straßen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und damit die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden für eine ordnungsgemäße Erschließung auch der an dieser Straße liegenden Gebäude.

Zum Zeitpunkt der Bebauung dieses Gebietes war der Bedarf an Abstellflächen für Personenkraftwagen gering. Demzufolge waren keine Flächen für den Bau von Garagen oder die Anlage von Stellplätzen reserviert oder gar festgesetzt worden. Der wachsende Bedarf in den folgenden Jahren zwang zur Abhilfe: Neben einigen Garagen in den Bauwischen wurde auf dem Grundstück Gemarkung

Erkelenz, Flur 17, Nr. 380 ein kleiner Garagenhof errichtet. Alle später hinzukommenden PKW's wurden meistens vor den Wohnungen auf den Verkehrsflächen abgestellt.

Im Rahmen der 7. Änderung soll nun die Möglichkeit für den Bau einer weiteren Garagengruppe (9 Einheiten) gegeben werden. Als Standort dafür ist ein Platz am Ende der Straße "Im Kämpchen" festgesetzt. Es ist davon auszugehen, daß damit der dringendste Bedarf an Abstellflächen in diesem Gebiet gedeckt werden kann.

Die daran anschließende Fläche mit einer Größe von etwa 600 m wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese Fläche war schon immer von den in diesem Gebiet wohnenden Kindern als Spielplatz insbesondere für Ballspiele benutzt worden. Sie war, neben dem auf dem Grundstück Nr. 380 vorhandenen Spielplatz, der dem Garagenhof weichen mußte, der einzige Kinderspielplatz in weitem Umkreis. Die Beikarte zeigt dies deutlich und erklärt die Notwendigkeit eines gut ausgestatteten Spielplatzes besonders für kleinere Kinder an dieser Stelle.

Die Lage des Spielplatzes innerhalb von Wohngrundstücken ist optimal. Durch einen im anschließenden Bebauungsplan Nr. III festgesetzten Fußweg kann die Möglichkeit geschaffen werden, auch von der Rosenstraße her den Spielplatz leicht erreichen zu können.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Bebauungsplan Nr. III A/2 unverändert übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden dem Baubestand angepaßt.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Straße Im Kämpchen und durch die Brückstraße und die Straße Im Mühlenfeld verkehrlich erschlossen. Über die Brückstraße besteht eine direkte Verbindung zur Stadtmitte, über die Straße Im Mühlenfeld Anschluß an die Autobahn bei Terheeg.

Die Energieversorgung (Elt. und Gas) und die Versorgung mit Trinkwasser ist vorhanden. Das Gebiet ist an das städtische Entwässerungsnetz angeschlossen.

4. Verwirklichung

Zur Verwirklichung der durch die 7. Änderung neu hinzugekommenen Festsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

5. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Die gegebenen Eigentumsverhältnisse machen soziale Maßnahmen, die ihre Ursache in den Festsetzungen der 7. Änderung haben, nicht erforderlich.



Kinderspielplätze im Stadtgebiet Erkelenz-Mitte

○ Lage des Spielplatzes
mit 5 Minuten Isochronen

○ vorhandener Spielplatz

○ geplanter Spielplatz

○ Lage des Spielplatzes,
dessen Fläche durch die
7. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. III A 2 festge-
setzt wird

Nachteile für das Umland in einer Art, die zu Schadenersatzansprüchen führen können, sind aus diesen Festsetzungen nicht zu erwarten.

6. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wurde am 21. 10. 1980 (Darlegung der Planziele) und am 16. 12. 1980 (Erörterung der Planziele) durchgeführt. Neue planungsrelevante Gesichtspunkte wurden in diesen Terminen nicht vorgebracht.

7. Restriktionen

Der Geltungsbereich der 7. Änderung liegt über Grubenfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Es sind dafür Festsetzungen bzw. Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten.

Außerdem besteht für den Bereich die Gefahr von Absenkungen als Auswirkung der durch den Braunkohlenabbau verursachten Grundwasserabsenkung.

Der Bereich der 7. Änderung liegt ferner in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Erkelenz. Die "Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für den Einzugsbereich der Wasserwerke I und II der Stadt Erkelenz vom 25. 07. 1973" ist zu beachten.

8. Kosten der Verwirklichung

Aus den noch zu realisierenden Maßnahmen, für die die 7. Änderung die planungsrechtliche Grundlage schafft, werden der Stadt Erkelenz voraussichtliche Kosten in Höhe von überschläglich etwa DM entstehen, die in den Haushalten 1982/83 vorgesehen bzw. angesetzt werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus

. Planung und Ausbau der restlichen Verkehrsanlagen	ca.	160.000	DM
. Planung und Ausbau des Kinderspielplatzes	ca.	20.000	DM
. Grunderwerb	ca.	20.000	DM

Erkelenz, den 17. Dezember 1980

Bürgermeister

gez. Stein

Ratsherr

Ratsherr

gez. Jansen

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III A/2 "Oestrich" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, sowie dem Bebauungsplan Nr. III A/2 "Oestrich" selbst nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Erkelenz vom 31.07.1981 in der Zeit vom 14.08.1981 bis 15.09.1981 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 16.12.1981

In Vertretung:

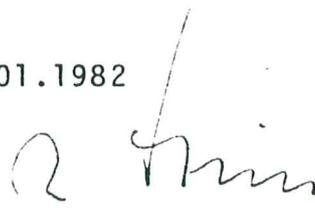

(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

Während der in der Zeit vom 14.08.1981 bis zum 15.09.1981 stattgefundenen öffentlichen Auslegung, von der auch die zu beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden waren, wurden Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III A/2 "Oestrich" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, nicht vorgetragen.

Die vollständige Begründung, bestehend aus der Auslegungsbegründung und der Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 16.12.1981 als Bestandteil der Satzung für den Bebauungsplan Nr. III A/2 "Oestrich" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte.

Erkelenz, den 20.01.1982


Bürgermeister


Ratsherr


Ratsherr

Geschen:

Köln, den 17. Feb. 1982

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:



