

dipl. - ing. wolfgang emondts architekt a k n w

Vorhabensbezogener Bebauungsplan

zur „Seniorenresidenz Glück-Auf-Straße“ in
41812 Erkelenz

I. RECHTSGRUNDLAGE:

Diesem Bauleitplanverfahren liegen als Rechtsgrundlage zugrunde:

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2253), in der zuletzt gültigen Version,
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127 und 132), in der zuletzt gültigen Version,
3. die Planzeichenverordnung (Plan ZVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), in der zuletzt gültigen Version.

Der Stadtentwicklungsausschuß hat in seiner Sitzung am 29. Sept. 1998 den Beschluß zur Einleitung des Satzungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/6 „Seniorenresidenz Glück-Auf-Straße“, gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.

II. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH:

Der Geltungsbereich wurde entsprechend dem Umfang des Abwägungserfordernisses zwischen dem Plangebiet und dem Bestand in seinen Abmessungen fixiert.

Der genaue Verlauf des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

III. ERFORDERNIS DER PLANUNG:

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Wohngebäude aus den 20ziger Jahren bebaut, daß auf Grund seines Zustandes nicht sanierungsfähig ist.

Die Lage des Grundstückes in direkter Stadtnähe, sowie die Nähe zu den kirchlichen Einrichtungen ist für die geplante Seniorenresidenz eine ideale Voraussetzung.

V. SOZIALVERTRÄGLICHKEIT DER PLANUNG:

Aufgrund des baulichen Zustandes der Altsubstanz ist eine wirtschaftliche Renovierung und Erneuerung der Gebäude „Glück-Auf-Straße“ nicht möglich. Die Wohnungen genügen vom Zuschnitt und der Sanitären-Ausstattung (ein WC ohne Waschbecken und eine Spüle) den heutigen Wohnansprüchen nicht mehr.

Um die Altsubstanz abbrechen zu können, werden den Mietern neue Wohnungen angeboten, die ihren finanziellen Möglichkeiten entsprechen.

D.h. für den jetzigen Wohnraum ohne Bad und Heizung zahlen die Mieter eine relativ niedrige Miete, jedoch hohe Nebenkosten, um die Wohnung zu beheizen (Nachtspeicheröfen) oder um Warmwasser zu bereiten.

Die Mietkosten zuzüglich der Nebenkosten entsprechen, mit relativ geringem Mehraufwand, einer Wohnung mit Heizung, Bad und WC im heutigen „Sozialen Wohnungsbau“.

Zur Zeit hat das von den Investoren beauftragte Büro 11 Mietern eine Wohnung beschaffen können. Die Beschaffung des neuen Wohnraumes geschieht in Einklang mit den Mietern.

Zwang oder Druck wird nicht ausgeübt.

Das beauftragte Büro bietet jegliche Unterstützung bei der Neuorientierung der Mieter an. Zwangsräumungen werden nicht vorgenommen.

6 Bewohner sind noch mit neuem Wohnraum zu versorgen. Da die Bebauung in zwei Abschnitten durchgeführt werden kann, ist es im Einzelfall möglich, Mieter in Ihren Wohnungen zu belassen und sie später in der Neubebauung unterzubringen.

Der Bestand läßt ebenfalls das Bauen in Abschnitten zu.

VI. SACHLICHER REGELUNGSGEHALT - FESTSETZUNG IM BEBAUUNGSPLAN:

6.1. Art der baulichen Nutzung:

Das gesamte Plangebiet wird im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Bebauung entspricht der Umgebungsbebauung und den bisherigen Einstufungen in diesem Gebiet.

6.2. Maß der baulichen Nutzung:

6.2.1. GRZ -Grundflächenzahl:

Die Ermittlung der GRZ ergibt folgende Werte für die Bebauung:

mögliche Grundflächenzahl:

$$4.261,00 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.704,40 \text{ m}^2$$

3. Eine problemlose Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird ebenfalls durch die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen erreicht. Durch die Unterbringung der meisten Stellplätze in einer Tiefgarage, können die erforderlichen Stellplatzzahlen gem. BauO NW sogar überschritten werden. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt ohne Ausnahme auf dem Baugrundstück selbst. Die Besucherstellplätze welche oberirdisch angelegt werden, um eine bessere Kontrolle und Sicherung der Tiefgarage zu ermöglichen (nur für Bewohner und Personal zu nutzen).

Neben dem Vorliegen von städtebaulichen Gründen sind folgende Voraussetzungen kumulativ zu erfüllen:

- Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt,
- Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs und
- Nichtentgegenstehen sonstigen öffentlicher Belange.

Diese Voraussetzungen sind durch die Planung gegeben.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, aber auch schon während der Planaufstellung durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft.
Nach vorliegenden Plänen sind die o.a. Anforderungen gewahrt.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden nicht festgestellt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird über Kompensationsmaßnahmen gem. dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ausgeglichen. Von einer Versickerung des Oberflächenwassers ist auf den Grundstücken nach Aussage des Staatlichen Umweltamtes während der frühzeitigen Beteiligung aufgrund von Altablagerungen im Boden abzusehen. Eine Versickerung der Verrieselung wird nicht durch die Planung unmöglich gemacht, sondern durch die Gegebenheiten des Bodens. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserreservoirs wird durch die Planung ebenfalls nicht vorbereitet, da aufgrund der o.a. Aussagen ein Einleiten von Regenwasser über die belebten Bodenzonen ohnehin nicht gewünscht ist.
Die Einflußmengen an Schmutzwasser werden gegenüber der heutigen Nutzung nicht erhöht.
- Die Bedürfnisse des Verkehrs können als befriedigt angesehen werden. Die Anbindungen an zentrale Knotenpunkte des Busverkehrs, sowie an die Bundesbahn (5 Minuten Gehweg) und die infrastrukturellen Einrichtungen in der Innenstadt sind sehr gut.

6.3. Gebäudeform:

Die Gebäudeform entspricht der vorliegenden Planung.

6.3.1 Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhe ist das Abstandsmaß vom Bezugspunkt bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Traufhöhe wird mit max. 12,80 m bei viergeschossigen Gebäuden über dem unter 6.3.2 beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt.

Die max. Firsthöhe wird mit max. 14,30 m bei viergeschossigen Gebäuden über dem unter 6.3.2 beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt.

6.3.2. Bezugspunkt:

Bezugspunkt ist die an das Baugrundstück angrenzende Gehwegfläche. Bei geneigtem Gelände ist die Höhe der Gehwegfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt zu nehmen. Maßgeblich ist die ausgebaute Gehwegfläche.

6.3.3. Fußbodenhöhe im Erdgeschoss:

Es wird für das Erdgeschoss eine max. Fußbodenhöhe von + 0,30 m über dem unter 6.3.2 beschriebenen Bezugspunkt festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens anzusehen.

6.3.4. Firsthöhen:

Die geplanten Firsthöhen liegen unter den Höhen der vorhandenen Bebauung.

Der geplante IV-geschossige Bereich mit einer max. Firsthöhe von 14,30 m, wird mit einem Grenzabstand von ca. 13 m zur nördlichen Nachbargrenze errichtet. Die an dieser Grenze vorhandene Bebauung hat einen Grenzabstand von ca. 4,00 m, so daß die Höhenentwicklung durch den Grenzabstand kompensiert wird.

Die Firsthöhen des Bestandes liegen bei 11,80 m bzw. 15,80 m.

6.4. Bauweise:

Die Bauweise ist als offene Bauweise geplant und entspricht der vorhandenen Nachbarbebauung.

6.5. Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist parallel zur „Glück-Auf-Straße“ aufgebaut und ist in seinen Abmessungen dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Abgrenzung der Geschossigkeit ist ebenfalls in Tiefe und Breite zur „Glück-Auf-Straße“ bzw. zum Nachbarflurstück 58 festgelegt.

VII. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTLEGUNG:

7.1. Eingriffsbeschreibung:

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelten und festgelegten Eingrünungsmaßnahmen entlang der östlichen Grundstücksgrenze und entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Verlauf des Flurstücks, 193 werden in den Rechtsplan als rechtliche Festsetzung aufgenommen.

Die geplanten Gebäude- und Verkehrsflächen nehmen nahezu die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch. Durch diesen Eingriff werden großflächige Gartenlandparzellen überlagert.

Die verschiedenen Nutzungsarten und Intensitäten sowie nur langfristig ersetzbare Einzelelemente machen eine differenzierte Bewertung des Gartenlandes erforderlich (siehe landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich das Defizit aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Glück-Auf-Straße“ auf dem Grundstück Gemarkung Erkelenz, Flur 14, Flurstück 43 zu kompensieren. Die Fläche besitzt eine Gesamtgröße von 2 ha und wird vollständig für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft von der Stadt Erkelenz auf Dauer zur Verfügung gestellt.

Die Kompensationsfläche wird als „offene Gebietsflur“ entwickelt. Dieser Biotoptyp erreicht nach einer Menschengeneration einen Funktionserfüllungswert von 7. Daraus ergibt sich eine Reduzierung der erforderlichen Kompensationsfläche von 874 m² auf nunmehr 699 m².

7.2. Grünplanerisches Konzept:

Um eine optimale ökologische und visuelle Aufwertung der Freiflächen zu erhalten, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Eingrünung und Integration des Straßenraumes durch Schnitthecken und klein-kronige Baumreihe (unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumreihe).
- Betonung des Eingangsbereiches durch einen Versatz innerhalb der Baumreihe.
- Entwicklung eines wechselnd breiten Grünsaumes zur Eingrünung des Baukörpers.
- Erstellung einer Teichanlage mit architektonisch und landschaftlich ausgestalteten Randbereichen mit Hochstaudenfluren und Röhrichtbegrünung.

7.3. Einzelfestsetzungen:

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen und als Festsetzungen im B-Plan zu übernehmen:

8.2. Allgemeines:

Das Grundstück liegt ca. 250 m vom Stadtzentrum entfernt, mit Einzelhandelbetrieben, Praxen, den Kirchen beider Konfessionen und einer Bushaltestelle. Der Bahnhof und der Busbahnhof liegen in ca. 300 m Entfernung.

IX. VER- UND ENTSORGUNG DES GRUNDSTÜCKS:

Die Strom- und Gasversorgung ist durch die WLK AG in Erkelenz sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Erkelenz. Die Anlagen des Fernmeldewesens werden durch die Deutsche Telekom AG eingerichtet.

9.2. Entwässerung:

9.2.1. Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der „Glück-Auf-Straße“. Die vorhandene Kanalisation kann das anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

9.2.2. Regenwasserentsorgung:

Die Regenwasserentsorgung wird wie unter Punkt 7.4 vorgenommen, es wird dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Glück-Auf-Straße zugeführt.

Aufgestellt: 41836 Hückelhoven, den 22. April 1999

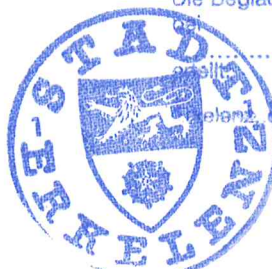
dipl. - ing. wolfgang emondts
architekt aknw atelierhaus arche
dinstühlerstr. 21 41836 hückelhoven
telefon 02433 / 9060-0 fax 9060-11

hiermit wir amtlich beglaubigt, daß die
vor-/umstehende Abschrift/Ablichtung mit
der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung/
~~beglaubigten/einfachen/Abschrift/Ab-~~
~~lichtung~~ der / des

..... *Rechtsgrundl. d. Bel. Pl.*
Seniorenrat den 2

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage



16. SEP. 1999

Der Stadtdirektor
im Auftrag:

Büttner