



STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 02.3 (1)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3 »Oerather Mühlenfeld (Gocher Ring)« Erkelenz-Mitte

Begründung

Ziele, Zwecke und Inhalte des Bauleitplanes

Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Rechtsbasis:

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

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

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Räumlicher Geltungsbereich und Planverfahren

Der Bereich der 1. Änderung liegt im Norden des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte, westlich der Xantener Allee. Die Änderungsgrenzen umfassen einen Teilbereich von Flächen westlich und östlich des Gocher Ringes und grenzen direkt an die im Norden des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen, bzw. die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 24 BauGB (Lärmschutzwand). Die Änderung betrifft die Flurstücke 111, 113 und 211 der Flur 38, Gemarkung Erkelenz. Die genaue Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,2 ha.

Aufgrund des gegenüber der bisherigen Planung quantitativ und qualitativ untergeordneten Charakters dieser Änderung, wird die städtebauliche Grundkonzeption nicht verändert und werden die Grundzüge der Ursprungsplanung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld (Gocher Ring)“, Erkelenz-Mitte, nicht berührt. Das Bauleitplanverfahren erfolgt daher in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Bisherige Planung

Der Änderungsbereich übernimmt die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte der mit seiner Bekanntmachung vom 04.01.2003 rechtskräftig geworden ist.

Die Ursprungsplanung stellt innerhalb des Stadtgebietes einen Hauptwohnstandort dar. Das Angebot an Wohnbauflächen im Stadtgebiet wird durch die bauliche Umsetzung der bereitgestellten Siedlungsfläche von 31,5 ha langfristig gesichert. Die ursprüngliche Planung setzt für den Bereich der 1. Änderung Allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

Ziele und Zweck der geänderten Planung

Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld (Gocher Ring)“, Erkelenz-Mitte, ist die Optimierung der Grundstückszuschnitte für Mehrfamilienhausgrundstücke in dem mit WA 6 bezeichneten Bereich westlich der Xantener Allee.

Die vorliegende Änderung reduziert den Flächenanteil der nicht überbaubaren Flächen des Flurstückes 211 und ermöglicht damit insgesamt eine wirtschaftlichere bauliche Nutzung des Grundstückes. Die Reduzierung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA6 führt dazu, dass die dort entfallenden Flächen dem westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeschlagen werden. Das bedingt eine geringfügige Verlegung der Erschließungsflächen eines Teilbereiches des Gocher Ringes. Das Erschließungssystem wird insgesamt nicht verändert.

Die Typik des Wohnstandortes wird durch die Verlagerung des Gocher Ringes, und die damit einhergehende Anpassung von überbaubaren und nicht überbaubaren Bauflächen innerhalb der mit WA 2 und WA 6 bezeichneten Bereiche, nicht verändert. Insgesamt bleibt der Flächenanteil der Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte erhalten.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden übernommen.

Verkehrliche Erschließung

Ein Teilstück des östlichen Teiles des Gocher Ringes wird in östlicher Richtung hin verlagert. Er grenzt damit weiterhin an den geänderten Grundstücksbereich des Flurstückes 211 und erschließt weiterhin den mit WA 2 bezeichneten Bereich des Flurstückes 111. Die Breite der Straße von insgesamt 4,50m und die Nutzungsart als Mischverkehrsfläche bleibt dabei erhalten.

Immissionsschutz

Es sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich.

Umweltbelange

Eingriffsregelung

Der Umwandlung von insgesamt 136 m² unversiegelter öffentlicher Grünfläche aus Flurstück 113 in Wohnbauflächen (7m²) und Verkehrsflächen (129m²), steht eine überschlägliche Flächenbilanzierung von ca. 68m² zur Flächenkompensation gegenüber. Unter Berücksichtigung der insgesamt ca. 16.000m² großen Kompensationsfläche die innerhalb der Gesamtplanung umgesetzt wird, ist die durch diese Änderung nachzuweisende Kompensationsmaßnahme als so geringfügig zu bewerten, dass von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen abgesehen wird.

Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld“, Erkelenz-Mitte. Die 1. Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Verfahrensführung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (UP) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht (UB) gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Kosten

Der Stadt Erkelenz entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02.3 „Oerather Mühlenfeld (Gocher Ring)“, Erkelenz-Mitte keine Kosten. Die Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung ist durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß §§ 11 und 124 BauGB zwischen der Stadt Erkelenz und der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH & Co. KG (GEE) sichergestellt.

Erkelenz im Juni 2007