

Stand: Satzungsbeschluss

**Begründung  
zur 9. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp, Ludwigstraße),  
Stadtbezirk Erkelenz-Mitte**

**1. Lage und Größe des Änderungsbereiches**

Der Bereich der 9. Änderung liegt innerhalb des nördlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp), Stadtbezirk Erkelenz-Mitte. Er wird durch die Ludwigstraße gefasst und im Nordosten durch einen Teilbereich der Grünanlage der Flur 80, Flurstück 447, begrenzt. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,5 ha.

**2. Vorläuferplanung**

Die 9. Änderung basiert auf den am 09.08.1986 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp), Stadtbezirk Erkelenz-Mitte. In diesem wird für den betreffenden Bereich als Nutzung „Hausgruppen“ H innerhalb eine gegliederten Blockstruktur festgesetzt. Die 9. Änderung dieses Bebauungsplanes verlagert die Baugrenzen und weist für den geänderten Bereich Flächen für freistehende Einzelhäuser sowie für ein Einzel.- oder Doppelhaus aus.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. XX in seiner 4. und 7. Änderung bleiben unverändert bestehen.

**3. Ziele und Zweck der Planung**

Der Ursprungsplan Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp), Stadtgebiet Erkelenz-Mitte unterliegt seit seinem Satzungsbeschluss den sich ändernden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung und damit einer zu akzeptierenden städtebaulichen Planungsdynamik. Im vorliegenden Entwurf können verbleibende „Restgrundstücke“ eine adäquate Stellung von Wohngebäuden in Verbindung mit den vorhandenen Grundstückszuschnitten nicht gewährleisten.

In der 9. Änderung werden die Baugrenzen verlagert und die textlichen Festsetzungen Hausgruppe H durch Einzelhäuser E sowie Einzel.- und/oder Doppelhäuser E/D ersetzt, um damit eine optimale Ausnutzung der zu bebauenden Parzellen zu ermöglichen.

In die Gesamtkonzeption der Planung des Ursprungsplanes wird mit der 9. Änderung nicht eingegriffen. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp - Ludwigstraße) hat zum Ziel, der heute vorhandenen Nachfrage nach Grundstücken für freistehende Einzelhäuser sowie Einzel.-und/oder einem Doppelhaus mit angemessenem Zuschnitt und günstiger Sonnenausrichtung Rechnung zu tragen. Damit wird die festgesetzte zusammenhängende Hausgruppenstruktur auf einem ungünstig zugeschnittenem Grundstück durch eine optimierte Überbaubarkeit mit freistehenden Einzelhäusern und/oder einem Doppelhaus ergänzt. Die Überplanung wirkt damit einer Verdichtung von Grundstücken entgegen, die am Übergangsbereich zur durchlaufenden Grünzone des Baugebietes liegen und dort enden. Die bestehenden textlichen Festsetzungen der 4. sowie 7. Änderung des Bebauungsplanes werden übernommen. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp - Ludwigstraße) berührt die Grundzüge der Gesamtplanung nicht.

#### **4. Festsetzungen**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich der 9. Änderung wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt und übernimmt damit die Festsetzungen Nr. 1.1.1 der 4. Änderung des Ursprungsplanes. Die im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind dabei nicht Bestandteil der textlichen Festsetzung der 9. Bebauungsplanänderung. Die betroffene Fläche ist Teil eines umfangreichen Siedlungsgebietes, der in seiner Nutzungsausweisung ausreichend Flächen bereitstellt, in denen Anlagen die den Bedürfnissen der Bewohner und deren täglichen Bedarf dienen, realisiert wurden. Ziel ist es, die zukünftige Bebauung und ihren Wohncharakter zu schützen und nicht durch eine störende Nutzung zu beeinträchtigen.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Traufhöhen baulicher Anlagen werden  $\leq 3,50$  m festgesetzt, bzw.  $\leq 4,50$  m wenn die Firsthöhe maximal 8,00 m nicht überschreitet. Diese Höhenfestsetzung übernimmt damit die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.5.2 der 4. Änderung des Ursprungsplanes. Sie regelt die Höhenentwicklung im Änderungsbereich und ermöglicht die Errichtung eines Vollgeschosses im Dachraum unter Berücksichtigung der angegebenen Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen. Diese planungsrechtliche Festsetzung stellt es dem Bauherrn frei, ob er das Dachgeschoss als Vollgeschoss nutzt oder nicht. Dabei entsteht keine Konfliktsituation, da die Gebäude im städtebaulichen Kontext ihre Maßstäblichkeit behalten, trotzdem jedoch der Dachraum als Vollgeschoss genutzt werden könnte.

### **4.3 Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie seitlich im Bauwuch bzw. der Fläche zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche / seitlicher Grundstücksgrenze zulässig und übernimmt damit u.a. die Festsetzung Nr. 1.3.1 der 4. Änderung des Ursprungsplanes. Garagen, Carports und Stellplätze im Vorgartenbereich sind unzulässig. Ebenso sind Kellergaragen im gesamten Änderungsbereich zur Wahrung des Straßenbildes und der Verkehrssicherheit unzulässig.

### **4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt, um die Einwohnerdichte entsprechend dem städtebaulichen Konzept einer großzügigeren Planung zu beschränken, damit wird die Festsetzung der 7. Änderung des Ursprungsplanes übernommen. Die gewünschte städtebauliche Qualität eines offenen, großzügigen Quartiers würde durch die Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern oder einer verdichteten Bauweise in Frage gestellt. In diesem Bereich entsprechen Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser mit großzügigem Freiraum der heutigen Baulandnachfrage.

## **5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die für den Änderungsbereich festgesetzte Dachneigung von  $\geq 22^\circ - 45^\circ$  ermöglicht die Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken und gliedert die Bebauung in den angrenzenden Wohngebäudebestand ein.

## **6. Eingriffsregelung**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp - Ludwigstraße), Stadtbezirk Erkelenz-Mitte, erreicht durch die Verlagerung der Baugrenzen eine optimierte Ausnutzung des betroffenen Eckgrundstückes, die überbaubaren Flächen werden reduziert. Durch den Änderungsbereich wird in das Eingriffspotential des Ursprungsplanes nicht eingegriffen. Eine Eingriffsbilanzierung erfolgt aus diesem Grunde nicht.

## **7. Versorgung und Entsorgung**

Die zulässige Wohnbebauung wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen der Ludwigstraße angeschlossen.

## **8. Beseitigung des Niederschlagswassers**

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist zu prüfen, ob nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden kann. Grundlage für eine Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ein Bodengutachten (aufgestellt im Zuge der Planung der Nordtangente, Gutachten über den Baugrund der Umgehungsstraße Nord vom 26.01.1983) und Bodenkarten. Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. XX „Erkelenz-Nord“ (Oestricher Kamp) befindet sich demnach eine Deckschicht aus Lößlehm, deren Mächtigkeit mehrere Meter beträgt und deren Durchlässigkeit für eine Regenwasserversickerung nicht ausreicht bzw. der technische und wirtschaftliche Aufwand für eine funktionale Regenwasserversickerung unverhältnismäßig wäre. Die anstehenden Böden werden daher für eine vollständige und dauerhafte Versickerung von Niederschlägen durch Mulden oder Rigolen als nicht geeignet eingestuft. Zudem ist aufgrund der Lage des Planbereiches innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III A eine Schachtversickerung auszuschließen. Eine Einleitungsmöglichkeit in ein ortsnahes Gewässer steht nicht zur Verfügung. Dementsprechend wird das Niederschlagswasser unter Bezugnahme auf § 51 a Landeswassergesetz in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

## **9. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Mit der 9. Bebauungsplanänderung wird kein Vorhaben vorbereitet das, gemäß § 3a zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), einer Prüfpflicht unterliegt.

## **10. Hinweise**

Der Planbereich liegt im Bereich der Auswirkungen des Braunkohlentagebaus. Aufgrund von Sumpfungmaßnahmen kann es im Planbereich zu Bodensetzungen evtl. auch unterschiedlichen Ausmaßes kommen.

## **11. Nachrichtliche Übernahme**

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage Erkelenz-Mennekrath.

## **12. Kosten**

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XX „Erkelenz-Nord“ entstehen gegenüber der Ursprungsplanung keine Mehrkosten.