

# Stadt Erkelenz

Az.:61 26 03. 01 (14)

## 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Gerderath „Auf der Kuff“, Stadtbezirk Gerderath

### Begründung

**Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Gerderath „Auf der Kuff“, Stadtbezirk Gerderath

#### 1 Lage und Größe des Planbereiches

Der Planbereich der 14. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Gerderath „Auf der Kuff“, Stadtbezirk Gerderath, liegt im Bereich der Wendeanlage der Straße „Auf der Kuff“ an deren östlichem Ende. Die genaue Lage ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 1050 m<sup>2</sup>.

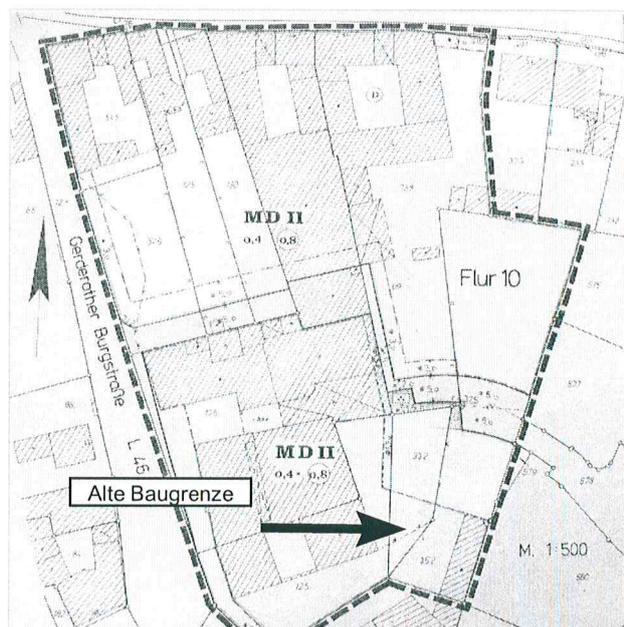
#### 2 Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Gerderath, welche eine Erweiterung der 7. Änderung des o.a. Bebauungsplanes Nr. I darstellt.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Gerderath wurde eine östliche Erweiterung der Flächen zur Wohnnutzung in Gerderath, östlich angrenzend an die alte Bebauung der Straßen „Lauerstraße“ und „Gerderather Burgstraße“, bereits Anfang der 80er Jahre geplant (Rechtskraft: 04. 07. 1981) und umgesetzt. Der Ursprungsplan Nr. I - Rechtskraft bereits 1960 - wurde in mehreren Schritten später in den 80er Jahren aufgehoben.

Die 9. Änderung erlangte am 14. 01. 1989 Rechtskraft und sichert eine teils fußläufige Wegeverbindung zwischen der Straße „Auf der Kuff“ (von Osten kommend) auf die Gerderather Burgstraße. Dabei wurde

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Gerderath



auf der nördlichen Seite des befahrbaren Teilstückes der Wegeverbindung, welche auch den Wendehammer der Straße „Auf der Kuff“ aufnahm, eine Bebauung ermöglicht, welche das System der Bebauung an der Straße „Auf der Kuff“ im Bereich der 7. Änderung fortsetzt.

Südlich der Wegeführung grenzen Grundstücke an, die zur o.a. Straße keine überbaubaren Flächen festgesetzt bekommen haben, sondern eine Bebauung zur Gerderather Burgstraße ausrichten.

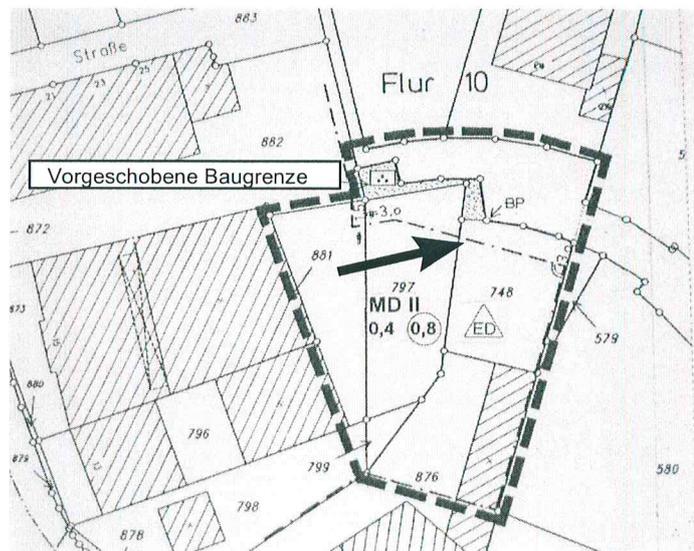
Durch die 14. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Gerderath „Auf der Kuff“, Stadtbezirk Gerderath, sollen diese Grundstücke einer sinnvollen und nicht zu dichten Bebauung zugeführt werden, um die Bebauung entlang des Fußweges im Zuge einer sinnvollen Nachverdichtung zu komplettieren.

Dazu werden die überbaubaren Flächen südlich der Verkehrsfläche ( „Auf der Kuff“ ), welche bislang einen Abstand zur Straße von 16 m und mehr aufweisen, derart an die Straße vorverlegt, dass eine Bebauung dort ermöglicht wird, ohne das System und die Grundzüge der Planung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Gerderath, zu verändern.

Damit wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem § 1a Abs. 2 BauGB Wohnraum geschaffen, ohne städtebauliche und bauordnungsrechtliche Spannungen auszulösen bzw. weiteren Freiraum im Dorfrandbereich oder gar im Außenbereich zu beanspruchen.

Verkleinerung Planentwurf 14. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. I Gerderath „Auf der Kuff“



### 3 Festsetzungen im Einzelnen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird vom Vorläuferplan übernommen und als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Dabei werden die Nutzungen gemäß § 5 Abs 2 Nr. 4 und 9 BauNVO aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen herausgenommen, weil die vorhandenen Verkehrsflächen die umgebende und bestehende Nutzung und die vorliegende Erschließungsstruktur (Anwohnerstraße als Sackgasse) diese Nutzungen zu potentiellen Störfaktoren für den hier betroffenen Teilbereich eines größeren - den Planbereich überschreitenden - Dorfgebietes machen.

Der Planbereich stellt sich als ein Hinterlandbereich zu größeren ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden dar, der die Grenzlage zwischen den immisionsträchtigeren Nutzungen eines Dorfgebietes und den ruhigeren Nutzungen (größtenteils Wohnnutzungen) angrenzender Wohnbereiche bildet.

Aus gleichem Grund werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus den Vorläuferplänen ( 7. und 9. Änderung) übernommen und beibehalten. Es werden die Höchstwerte des § 17 BauNVO für Dorfgebiete unterschritten um das Maß der Nachverdichtung dem tatsächlichen Flächenangebot und dem vorhandenen Bestand anzupassen. Die Festsetzungen zur Höhe von baulichen Anlagen werden getroffen, um die Maßstäblichkeit der künftigen Bebauung zum Umfeld zu gewährleisten.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Planbereich sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Eine Zulässigkeit von Hausgruppen würde aufgrund der geringen Größe des Planbereiches, der nur eine Arrondierung des Vorläuferplanes darstellt, eine unangemessene Verdichtung bedeuten.

Die überbaubaren Flächen werden zur Ermöglichung einer baulichen Abrundung der Bebauung um den Wendehammer bis auf minimal 3 m an die Verkehrsfläche der Straße „ Auf der Kuff“ herangezogen. Damit werden zwei Grundstücke mit maximal 4 Wohneinheiten ermöglicht

### 3.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 pro Wohngebäude festgesetzt. Eine Zulässigkeit von mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude würde aufgrund der geringen Größe des Planbereiches, der nur eine Arrondierung des Vorläuferplanes darstellt, eine unangemessene Verdichtung bedeuten und zu Problemen im Bereich des ruhenden Verkehrs führen.

## 4 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche wird aus dem Vorläuferplan übernommen und gesichert. Zu einer Verlegung oder Inanspruchnahme der kleineren Fläche besteht kein Anlass. Daher soll sie als Aufwertung der Wendehammersituation weiterhin bestehen bleiben.

## 5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Straße „Auf der Kuff“ befahrbar erschlossen und zusätzlich über einen fußläufigen Weg von der Gerderather Burgstraße. Im Plangebiet liegt als Übergang des befahrbaren Teils der Straße „Auf der Kuff“ zum o. g. Fußweg eine Wendeanlage, die auch einem dreiachsigen Fahrzeug ein Wenden in drei Zügen ermöglicht.

## 6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Straße „Auf der Kuff“ ver- und entsorgt.

Bei den Entsorgungsleitungen handelt es sich um ein bestehendes Mischsystem. Da es sich bei dem Änderungsbereich dieser 14. Änderung um eine marginale Erweiterung der Baumöglichkeiten ( ca.2 bis 4 Wohneinheiten ) gegenüber dem Vorläuferplan handelt und eine Einleitung des Regenwassers ( gem. § 51 a LWG) nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand in den weit entfernten Floßbach möglich wäre, wird die Beseitigung des Niederschlagswassers über das vorhandene Mischsystem sichergestellt.

## 7 Immissionsschutz

Seitens des Immissionsschutzes sind weder Auswirkungen vom Plangebiet auf die Umgebung noch Einwirkungen aus der Umgebung in das Plangebiet bekannt, die eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung der Situation erfordern.

## 8 Flächen mit Bodenbelastungen

Flächen mit Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

## 9 Schutz von Natur und Landschaft

Durch die Planung werden keine weitergehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet, als die durch die Vorläuferplanung bereits planungsrechtlich gesicherten.

## 10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 11 Hinweise

Im Zuge des Offenlageverfahrens hat das Staatliche Umweltamt Aachen darauf hingewiesen, dass im Planbereich ein Grundwasserstand von weniger als einen Meter bis zu drei Metern unter Flur ansteht, wenn man die Sumpfungsmaßnahmen der RWE Power AG außer Acht lässt. Folglich wird sich dieser Stand nach Abschluss der Sumpfungsmaßnahmen voraussichtlich wieder einstellen.

Während des Offenlageverfahrens kamen seitens der zuständigen Unteren Wasserbehörde keinerlei Hinweise. Auf Nachfrage wurde aber bestätigt, dass alte Grundwasserkarten - aus der Zeit vor den Sumpfungsmaßnahmen - einen Flurabstand des Grundwassers von etwa drei Metern angeben.

Bei der Planung von baulichen Anlagen sollte daher dieser Grundwasserstand zu Grunde gelegt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Absenkung des Grundwassers - auch zeitweilig zur Durchführung von Baumaßnahmen - der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde bedarf.

## 12 Kosten

Der Stadt Erkelenz entstehen durch die Planung keine Kosten.

Planungsamt im März 2006