

Begründung  
zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. VI/1 „Gentishof“  
Erkelenz - Mitte**

Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis:

1. Grundlagen und Verfahrensablauf
2. Geltungsbereich und Anlass der Planung
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planinhalt und Abwägung
5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft
6. Maßnahmen zur Verwirklichung
7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen
8. Hinweise
9. Flächen und Kostenangaben

Hiermit wird die Übereinstimmung der 5. Ausfertigung mit dem Original bestätigt.  
Erkelenz, den 08.05.00



## 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 06.10.1971 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VI, 2. Änderung, "Oerather Mühle" Stadtbezirk Erkelenz-Mitte sowie der 32. Änderung des BBP IV, rechtskräftig seit dem 11.04.1992, und der 19. Änderungen, rechtskräftig seit dem 24.06.1978. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. VI, 2. Änderung, setzt für den Bereich des Plangebietes eine reine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,1 und einer mindestens zweigeschossigen, maximal viergeschossigen Bauweise fest. Die max. überbaubare Fläche beträgt ungefähr 1.485 qm.

Aussagen zu Bepflanzungen werden lediglich zu den Einfriedungen getroffen, jedoch nicht gefordert. Hier wird freigestellt die Vorgärten mit lebenden Hecken, bis zu einer Höhe von 0,75 m, einzufrieden.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Erkelenz, soll die Planung den heutigen Ansprüchen, sowie den inzwischen eingetretenen ökologischen Anforderungen angepaßt werden. Insbesondere soll einer weiteren Verdichtung des Baugebietes durch Herabzonung der viergeschossigen Bauweise entgegengewirkt werden.

Die H S Schriefers Planungs- und Bauträgersgesellschaft mbH & Co. KG, Mönchengladbach, erwarb am 31.12.1998 die Parzelle 6 des Plangebietes mit dem Ziel eine von den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen abweichende Bebauung zu erstellen.

Zwecks kurzfristiger Realisierung der Maßnahme soll das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angewendet werden, um Kosten und Aufwendungen von der Stadt fernzuhalten und gleichwohl auch der Verwirklichung städtischer Interessen zu dienen.

Die H S Schriefers Planungs- und Bauträgersgesellschaft mbH & Co. KG, Mönchengladbach, stellte mit Datum vom 30.11.1998 den Antrag an die Stadt Erkelenz eine Satzung über den vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan zu erlassen.

Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Erkelenz einen Durchführungsvertrag zur Realisierung der Maßnahme abschließen.

## 2. Geltungsbereich und Anlaß der Planung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen BBP VI/1 "Gentishof" umfaßt das Flurstück Nr. 6 der Flur 54 in der Gemarkung Erkelenz.

Das derzeit ungenutzte Gelände liegt in der Stadtmitte von Erkelenz. Erschlossen wird das Plangebiet über die Stichstraße Gentishof, welche die Haupteerschließung darstellen wird. Im südöstlichen Bereich grenzt das Gebiet direkt an die öffentliche Grünfläche, welche parallel zur Umgehungsstraße B 57 verläuft.

Die seit dem Jahre 1971 rechtskräftige Planung des Bebauungsplanes Nr. VI, 2. Änderung, "Oerather Mühle" konnte, in diesem Bereich, bis heute nicht realisiert werden.

Ein wesentlicher Grund hierfür ist u.a. die zu geringe Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

Das durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Gelände liegt im Bereich der Gemarkung Erkelenz, Flur 54 mit der Parzelle Nr. 6. Die Geländegröße beträgt 3.711 qm.

Bedingt durch das vorhandene Erschließungssystem des Wohngebietes mit fußläufiger, nur in Ausnahmefällen befahrbarer Erschließung der Wohnhäuser sowie zusammengefaßter Anordnung notwendiger Garagen und Stellplätze an befahrbaren Erschließungsstraßen, die vorhandenen Bebauungen sowie den Grundstückszuschnitt im Plangebiet ergeben sich für die städtebauliche Lösung folgende Vorgaben:

- die Beibehaltung der Erschließungsgrundkonzeption im Wohngebiet
- die Reduzierung der gemäß des derzeit rechtskräftigen BBP VI zulässigen viergeschossigen Bebauung auf eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung und weitestgehende Einfügung in das Wohngebiet und die umgebende Bebauung.
- eine Verbindung über die Parzelle Nr. 6 vom Gentishof zur Grünanlage, soll die Durchlässigkeit für den Fußgängerverkehr gewährleisten.
- eine Erweiterung der städtischen Grünanlage soll eine optische Erweiterung dieses öffentlichen Grünbereiches bewirken und gleichzeitig eine zusätzliche Abschottung zur Umgehungsstraße B 57 erreichen.
- die Voraussetzungen für die technische Versorgung und Entsorgung an die vorhandene Infrastruktur sind vorhanden.
- die zukünftige Bebauung ist wegen ihrer zentralen, gleichzeitig aber auch ruhigen Lage in der Stadtmitte von Erkelenz ausschließlich für Wohnnutzung geplant. Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht dem eines reinen Wohngebietes. Eine störende Beeinflussung der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung geht von der geplanten Bebauung nicht aus.
- ein städteplanerisches Ziel ist es, den ruhenden Verkehr vom Wohnbereich zu trennen, damit hierdurch eine ruhige Wohnsituation geschaffen wird.

### **4. Planinhalt und Abwägung**

Die vorstehend erläuterten städtebaulichen Absichten werden durch Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, und zwar im zeichnerischen Teil sowie in den textlichen Festsetzungen, planungsrechtlich gefaßt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet die Erschließung des noch zu parzellierenden Grundstückes und die Errichtung von insgesamt 14 Wohneinheiten in Form von zweigeschossigen Reihenhäusern mit den erforderlichen Garagen und Stellplätzen.

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung werden mit den geplanten Vorhaben eingehalten.

Aufgrund der auf zwei Geschosse reduzierten Bebauung ergeben sich größere Tiefen der Abstandsflächen als bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Mindesttiefen. Des Weiteren ist aufgrund der Einhaltung vorgeschriebener Tiefen der Abstandsflächen eine Verletzung von Nachbarrechten angrenzender Flurstücke ebenfalls nicht durch eine Verschattung und eine mögliche Anordnung von Giebelfenstern in der geplanten Bebauung gegeben.

Darüber hinaus wird durch die geplanten Vorhaben, die gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VI zulässige viergeschossige Bebauung auf eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 6,40 m reduziert. Damit werden die nachbarlichen Belange hinreichend berücksichtigt.

Im Plangebiet werden für den durch die geplante Nutzung verursachten Bedarf entsprechende Flächen für Garagen und Stellplätze nachgewiesen.

Aufgrund der bestehenden problematischen Stellplatzsituation im Wohngebiet mit einem dem heutigen verkehrlichen Bedarf bereits nicht genügendem Angebot ist für die ergänzende Neubebauung dem Stellplatz- und Garagennachweis ein besonderes Gewicht beizumessen. Eine Reduzierung der Anzahl geplanter Garagen und Stellplätze würde zu einer weiteren Verschärfung des bereits bestehenden Stellplatzmangels führen. Mit der vorliegenden Planung wird die Grundkonzeption des Wohngebietes mit fußläufiger, nur in Ausnahmefällen befahrbarer Erschließung der Wohnhäuser sowie zusammengefaßter Anordnung notwendiger Garagen und Stellplätze an befahrbaren Erschließungsstraßen beibehalten.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, daß die mit Erschließung und Nutzung der geplanten Garagen einhergehenden Lärm- und Geruchseinwirkungen auf die Nachbarschaft von denen in Wohngebieten üblicherweise hinzunehmenden Einwirkungen erheblich abweichen. Darüber hinaus liegt das Abstandsmaß der geplanten Stellplätze und Garagen zu der südlich benachbarten Wohnbebauung mit 20 – 25 m erheblich über dem in sonstigen Wohngebieten anzulegenden und hinzunehmenden Abständen.

Das aus heutigen städtebaulich und gestalterischen Anforderungen nicht genügende Erscheinungsbild der im Wohngebiet bestehenden Garagenhöfe ist mittels der ergänzenden Neubebauung und notwendigen Anlagen weiterer Garagen nicht veränderbar. Aufgrund der vorhandenen, das Wohngebiet bereits prägenden Dominanz der Garagenhöfe ist eine Wertminderung vorhandener Wohngebäude aufgrund der geplanten Vorhaben nicht ersichtlich.

Eine grundlegende Änderung des Verkehrserschließungssystems im Wohngebiet erfolgt mit den geplanten Vorhaben nicht, so daß eine erhöhte Verkehrsfährdung nicht zu erwarten ist.

Die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplante Fläche zur Unterbringung der erforderlichen Abfallbehälter für die geplanten Wohngebäude ist aufgrund einer durch den Vorhabenträger jeweils im Vorbereich der Wohngebäude nachgewiesenen Unterbringung der Abfallbehälter in Einstellboxen entfallen. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. des südlichen Wohngebäudes wurde aufgrund dessen bis auf die Mindesttiefe der Abstandsfläche von 3,0 m an der Verkehrsfläche reduziert bzw. nördlich um das gleiche Maß vergrößert.

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung in Verbindung mit den vorhandenen Nutzungen im Umfeld werden die unter § 3 Abs.3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als nicht in das städtebauliche Konzept passend ausgeschlossen, sie sind daher gemäß § 1 Abs.6 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Regelungen des § 13 Baunutzungsverordnung bezüglich der Räume für freie Berufe bleibt unberührt.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Planbereich werden die Grenzwerte, gemäß § 17 Baunutzungsverordnung, für die Grundflächenzahl festgesetzt.

Das Projekt, das durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert wird, stellt eine besondere Qualität der Bebauung dar.

Es handelt sich hier um ein Projekt für flächensparendes und kostensparendes Bauen, welches zu den Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 Bau-GB gerechnet wird.

Die Ausnutzung der Grenzwerte des § 17 Baunutzungsverordnung ist insbesondere vertretbar, da der Entwurf eine Erweiterung der öffentlichen Grünfläche beinhaltet, wodurch ein großzügiges und intensiv gestaltetes Freiraumkonzept, welches bereits im landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Entwurf vorliegt, verwirklicht werden kann. Hierzu gehört unter anderem das intensive Bepflanzen der von der Bebauung freizuhaltenen Bereiche auch mit größeren standortgerechten Bäumen.

Die Anforderungen an die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse werden durch die ebenfalls im Entwurf vorliegende Gesamtplanung uneingeschränkt gesichert, da durch die Erweiterung der öffentlichen Grünanlage eine erheblich ungestörtere Wohnruhe zur Umgehungsstraße B 57 hin gewährleistet wird.

## 4.3 Verkehrliche Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Das Plangebiet wird durch eine Verlängerung, des befahrbaren Bereichs, der Stichstraße Gentishof erschlossen. Die Breite dieser Straßenverkehrsfläche ist ausreichend, um die notwendige Bewegungsfreiheit für ein dreiaxsiges Lastfahrzeug zu gewährleisten. Der gesamte ruhende Verkehr wird im Anschluß an vorgenannter Verkehrsfläche angesiedelt. Die fußläufige Erschließung der Wohnhäuser erfolgt über einen 3,00 m breiten, Weg. Dieser soll nur in Ausnahmefällen befahren werden. Die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge ist gesichert.

Die genaue Gestaltung, der öffentlichen Verkehrs- und Gehwegflächen werden im Straßenausbauplan, welcher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, festgesetzt.

Die in der Erschließungsplanung dargestellte, die Verkehrsfläche gliedernde Grünbepflanzung mit einem ca. 2,0 m hohen Rankgerüst im Bereich der Erschließungsflächen des geplanten Vorhabens erfolgt zur gestalterischen Aufwertung und Trennung der Verkehrsarten.

Der mit der Vorhabenplanung verursachte Garagen- und Stellplatzbedarf wird auf den dafür ausgewiesenen Flächen abgedeckt. Die Garagendächer werden begrünt. Die Begrünung der Garagenvorbereiche erfolgt durch ein Rankgerüst.

Die Anordnung der Garagen und Stellplätze unter Beibehaltung der erforderlichen Anzahl ist mit der konkreten Vorhabenplanung der Garagentypen und Erschließungsplanung festgelegt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine genaue Festlegung der Garagen und Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen Flächen daher nicht vorgenommen.

#### **4.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 und 2 Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Diese Festsetzung ermöglicht eine optisch integrierte und baulich ansprechende Unterbringung von Nebenanlagen, welche zur Unterbringung von Müllbehältern notwendig sind.

Die Fläche bzw. Anzahl von Nebenanlagen ist jedoch durch andere Festsetzungen (Grundflächenzahl, Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen) auf ein absolutes Mindestmaß reduziert.

Die Regelungen des § 14 Abs.2 Baunutzungsverordnung bleiben unberührt.

#### **4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie die Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Festsetzungen möglicher Einfriedungen sowie das Festsetzen einer maximalen Dachneigung, sichern die im Entwurf bereits vorliegende detaillierte Objektplanung und ein damit städtebaulich schlüssiges und homogenes Erscheinungsbild bei ausreichendem Planungsspielraum bezüglich der Baugestaltung und der Bauausführung.

### **5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Wie im Landschaftspflegerischen Begleitplan des Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. H. Stiegen erläutert, tritt durch die vorgesehene Bebauung gegenüber der vorhandenen Situation im Plangebiet, wie auch gegenüber den Möglichkeiten aufgrund des bestehenden Planrechtes mit dem Bebauungsplan **Nr. VI**, eine wesentliche Verbesserung für Natur und Landschaft ein.

Die Einzelheiten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, zu entnehmen.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung durch das Institut für Baustoffprüfung & Beratung Laermann GmbH wurde festgestellt, daß eine Versickerung des anfallenden Regenwassers bei den vorliegenden Bodenverhältnissen durch Versickerungsbrunnen nicht möglich ist. Eine Entsorgung über Verdunstungsmulden und Verrieselungsstränge scheidet ebenfalls aus, da die hierzu vorhandenen Grundstücksflächen nicht ausreichend sind. Insofern wird die Ableitung des Regenwassers in den öffentlichen Kanal vorgesehen.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Parallel zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde bereits die Vorplanung für die Bebauung des Plangebietes erstellt.

Die Weiterführung der Planung ist so vorgesehen, daß unmittelbar nach Rechtskraft der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Genehmigung der Bauvorhaben mit der Baudurchführung begonnen werden kann.

## 7. Außerkrafttretung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Gleichzeitig mit Rechtskraft der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan tritt der Bebauungsplan Nr. VI, 2. Änderung, sowie 19. und 32. Änderung, "Oerather Mühle" Stadtbezirk Erkelenz-Mitte im Geltungsbereich der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VI/1 "Gentishof" Stadtbezirk Erkelenz-Mitte außer Kraft.

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Fachplanungen:

-- "Vorhaben- und Erschliessungsplan"

erstellt durch Architekturbüro Heinz J. Schriefers Wilmskamp 15, 41069 Mönchengladbach und Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Herbert Bommes u. Ulrich Bommes Dahlemer Straße 277, 41239 Mönchengladbach

-- "Geotechnischer Bericht"

erstellt durch Institut für Baustoffprüfung & Beratung Laermann GmbH Niersstraße 26, 41189 Mönchengladbach

-- "Landschaftspflegerischer Begleitplan,  
Ökologische Betrachtung für den Eingriff in Natur und Landschaft

erstellt von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Herbert Stiegen Bischof-Ketteler-Hof 15, 41812 Erkelenz

-- "Abwasserbeseitigung und Verkehrsflächen"

erstellt von Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Alwin Gietemann Am Forsthaus 32, 52511 Geilenkirchen

## 8. Hinweise

In die textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis aufgenommen, daß durch die Sumpfungmaßnahmen im Zuge des Braunkohletagebaues östlich von Erkelenz ungleichmäßige Bodensetzungen auftreten können, da das Plangebiet im Bereich einer nicht genau zu lokalisierenden geologischen Verwerfungszone liegt.

In die textlichen Festsetzungen wurde weiterhin der Hinweis aufgenommen, daß das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III-B, der Wassergewinnungsanlage Erkelenz-Mennekrath, liegt.

## 9. Flächen- und Kostenangaben

Gesamtfläche des Plangebietes	3.711 qm
Anteil der öffentlichen Verkehrsfläche	329 qm
Anteil der öffentlichen Grünfläche	278 qm
Anteil Baugelände	3.103 qm

Die Erschließungsanlagen werden von der H S Schriefers Planungs- und Bau**tr**ägergesellschaft mbH & Co. KG, als Grundstückseigentümer und Bau**tr**äger durchgeführt. Die Erschließungsstraße einschließlich der hierin verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie der Fußweg und Grundstücksanteil für die öffentliche Grünfläche, werden nach Fertigstellung der Gesamtanlage der Stadt Erkelenz kostenfrei übereignet.

Erkelenz, im April 2000

Nachfolgend aufgeführte Unterlagen sind Bestandteil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. **VI/1** "Gentishof", Stadtbezirk Erkelenz-Mitte:

Anlage:

-- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung

vom Institut für Baustoffprüfung & Beratung Laermann GmbH Niersstraße 26, 41189 Mönchengladbach

-- Landschaftspflegerischer Begleitplan  
Ökologische Betrachtung für den Eingriff in Natur und Landschaft

von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Herbert Stiegen Bischof-Ketteler-Hof 15, 41812 Erkelenz

-- Fachbeitrag Abwasserbeseitigung und Verkehrsflächen

von Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Alwin Gietemann Am Forsthaus 32, 52511 Geilenkirchen