

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

Lfd. Nr.: 1

Öffentlichkeit: XXX

Schreiben vom: 13.05.2015

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer der Parzelle 163, Flur 17, Gemarkung (4526) Erkelenz und beantragen, die Nachbarparzelle mit der Nr. 37, derzeit im Besitz der Deutschen Bahn, in den o.g. Bebauungsplan einzubeziehen (gelb markierte Fläche der anhängenden Flurkarte).

Mit freundlichem Gruß

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-Auf-Straße Ost“, Erkelenz Mitte übernimmt die grundsätzlichen Zielsetzungen des Vorläuferplans Nr. IIIA2 „Oestrich“ und seiner rechtskräftigen 4. Änderung mit seinen überbaubaren Bauflächen, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung. Das benannte Flurstück wurde im Ursprungsplan und in seiner 4. Änderung als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Umgrenzung des Bebauungsplan Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte erfolgt im Hinblick auf die mit Aufstellung der Planung erforderliche geometrische Eindeutigkeit parzellenscharf und auf Grundlage der über das Katasteramt am 16.07.2012 aktuell zur Verfügung gestellten amtlichen Katasterkarte. Die Bebauungsgrenzlinie umfasst, wie im Ursprungsplan auch, die Grenzen vollständiger Flurstücke. Das benannte Flurstück 37/1, Flur 17, Gemarkung Erkelenz ist historisch und in das Flurstück 825, Flur 17 Gemarkung Erkelenz übergegangen. Das Flurstück 825 umfasst das Bahngelände entlang des gesamten Plangebietes und befindet sich im Eigentum der DB Netz Aktiengesellschaft. Es besteht kein Planungserfordernis die Bahnflächen in den Bebauungsplan einzubeziehen. Im Verfahren wurde durch den derzeitigen Eigentümer keine Stellungnahme abgegeben, die sich auf den weiteren Einbezug des Flurstückes o. a. Teilflächen in die Plangebietsgrenzen bezieht.

Das benannte Flurstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (Rechtskraft in 2001) als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Bei einer Änderung der Eigentumsverhältnisse und ggf. beabsichtigter Nutzungsänderung obliegt die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben bauaufsichtlichen Verfahren.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planfassung wird beibehalten.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

Lfd. Nr.: 2

Öffentlichkeit: XXX

Schreiben vom: 12.05.2015

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Hausgrundstückes Erkelenz, Glück-auf-Straße 59 a machen wir folgende Bedenken geltend:

1.

Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der eine aufgelockerte, vielgestaltige Bebauung aufweist. Die Bebauung ist 1- bis maximal 2-geschossig, überwiegend mit Satteldächern und im Laufe vieler Jahre (seit etwa 1950) entstanden. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch den Bebauungsplan III A 2 seit 1966. Die seit dieser Zeit bestehenden Baurechte sind untereinander für eine bauliche Nutzung der Grundstücke in der gegebenen Situation ausreichend und werden auch von den Eigentümern und Bewohnern des Baugebietes Glück-Auf-Straße Ost voll akzeptiert.

Damit erscheint die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes entbehrlich. Es wird somit beantragt, diese nicht weiter zu verfolgen.

2.

Bedenken bestehen insbesondere gegen die geplante Verdichtung einer baulichen Nutzung des Grundstückes Gem. Erkelenz Flur 17 Nr. 260.

Diese Verdichtung widerspricht dem gesamten Charakter des Baugebietes Glück-auf-Straße Ost. Aus den Planungen eines Investors ist bekannt, dass das Flurstück 260 in zwei Reihen parallel zur Glück-Auf-Straße bzw. parallel zum Bahndamm mit zwei 3-geschossigen jeweils aneinander gereihten Miethäusern bebaut werden soll (zwei Vollgeschosse und ein zurückversetztes Dachgeschoss mit vorgelagertem Laubengang).

Die Dachform soll als Flachdach oder Runddach ausgestaltet werden.

Insgesamt sollen so auf dem Flurstück 260 in einer hochverdichteten Bauweisen 36 Wohneinheiten mit den entsprechenden Stellplätzen bzw. Garagen entstehen. In einer derartigen Verdichtung ist in dem gesamten Baugebiet Glück-auf-Straße Ost kein einziges Grundstück bebaut.

3.

Ursprünglich gehörte das Grundstück der WLK und nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan kann das Grundstück entlang der Glück-auf-Straße in einer Tiefe ist zu 35 Metern bebaut werden. Der Alteigentümer WLK hat auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes im Hinblick auf den gültigen Bebauungsplan eine größere Anpflanzung als Grünfläche angelegt, die bei Durchführung der Planung wegen der verdichteten

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

Bebauung durch den Investor beseitigt werden müsste. Auch hatte der Alteigentümer WLK geplant, im vorderen Bereich an der Glück-auf-Straße eine aufgelockerte, 1-geschossige Bebauung für leitende Angestellte vorzunehmen.

4.

Angeblich liegt ein Lärmschutzgutachten im Hinblick auf die in Dammlage vorhandene Eisenbahnstrecke vor. Inwieweit eine derart stark verdichtete Bebauung entlang der Eisenbahnstrecke nach neuem Baurecht keinerlei Lärmschutzmaßnahmen zwischen Bahndamm und Bebauung erfordert, kann in der kurzen zur Verfügung stehenden Zeit leider nicht festgestellt werden; die von den ca. 120 Personen- und Güterzügen täglich vorbeifahrenden und auf Nachbargrundstücken einwirkenden Erschütterungen sind in dem bisherigen Verfahren überhaupt nicht untersucht worden.

Hochachtungsvoll

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde zu regeln, und Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, soweit ein Planungserfordernis erkennbar bzw. es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Für das Plangebiet besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein begründetes Planungserfordernis. Der Bebauungsplan Nr. IIIA2 „Oestrich“ aus dem Jahre 1966 weist in Teilbereichen der städtebaulichen Situation nicht angepasste Festsetzungen auf und für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben insgesamt eine geringe Regeldichte. In einigen Bereichen des Ursprungsplanes Nr. IIIA2 „Oestrich“ mit seiner 4., 5., 8. und 10. Änderung ist die Rechtswirksamkeit einzelner Festsetzungen zweifelhaft.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat daher in seiner Sitzung vom 18.09.2012 beschlossen, den Ursprungsplan Nr. IIIA2 „Oestrich“, mit seiner 4., 5., 8. und 10. Änderung in einem Teilbereich bauplanungsrechtlich durch den eigenständigen Bebauungsplan Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte abzulösen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte dient der Steuerung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des bereits überwiegend bebauten Gebietes. Die Überplanung erfolgte unter Einbezug der Grundzüge der Ursprungsplanung Nr. IIIA/2 „Oestrich“ und seinen Änderungen. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1962 werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. III/7 durch die Baunutzungsverordnung 1990 abgelöst.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt, das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 2. und 3.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/7 erfolgt unter Berücksichtigung des Bebauungsbestandes. Die auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung wurde überprüft und bewertet. Die erkennbaren Entwicklungspotentiale noch unbebauter Grundstücksflächen werden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, bei Anpassung an die Maßstäblichkeit des Bestandes ausgeschöpft und bestehende Festsetzungslücken geschlossen.

Im Bebauungsplan des seit 1966 rechtskräftigen BBP Nr. IIIA/2 „Oerath“ ist für das rd. 70m tiefe noch unbebaute Flurstück 260 lediglich eine überbaubare Fläche in geringer Breite und eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Für die im Osten und Westen angrenzenden Nachbargrundstücke ist mit zwei überbaren Grundstücksflächen bzw. zusammenhängenden das Grundstück umfassenden überbaubaren Grundstücksflächen eine intensivere bauliche Ausnutzung zulässig. Mit der Überplanung des hinteren Grundstücksbereichs in zweigeschossiger Bauweise in Anschluss an die westlich angrenzende bestehende zweigeschossige Bebauung wird dem Gleichheitsprinzip entsprochen, und auf dem noch unbebauten Grundstück eine der städtebaulichen Situation und innerstädtischen Lage angepasste bauliche Nutzung ermöglicht.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gehört die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung die Schaffung und der Erhalt von Wohnraum und die damit verbundene Eigentumsbildung zu den Grundsätzen der Bauleitplanung. Unter Berücksichtigung bereits vorhandener Baurechte und der städtebaulichen Situation entspricht die Planumsetzung den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Belang des Umweltschutzes auf einen nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden.

Gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig, ausnahmsweise sind Pultdächer, abgerundete Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die Prüfung der Zulässigkeit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geben den zulässigen Rahmen der baulichen Möglichkeiten vor. Die Einhaltung dieser Maßgaben unterliegt der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Bedenken wird nicht gefolgt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 4.

Die Beurteilung der allgemein vorherrschenden Geräuschemissionen erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für alle betroffenen Grundstücke über die vorliegende Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“; Erkelenz-Mitte, Kramer Schalltechnik, St. Augustin, Bericht Nr. 15 02 002/01 vom 18.04.2015.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

Die im Gutachten angegebene Bewertung und getroffenen Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen sind notwendig um den rechtlichen Anforderungen für die Umsetzung der Planungsziele zu entsprechen. So wurde als eine Möglichkeit die Umsetzung aktiver schallschützender Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwall oder –wand/LSW) geprüft. Sie wären derzeit ausschließlich innerhalb privater Flächen umzusetzen. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wäre aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse, der bereits realisierten Grundstücksnutzungen und –zuschnitte in einem überschaubaren Zeitrahmen und dem anzunehmenden Kosten-Nutzenrahmen tatsächlich nicht realisierbar.

Um auch zukünftig Vorhaben zu ermöglichen werden für zukünftige bauliche Maßnahmen, basierend auf den Anforderungen der DIN 4109 zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegen Verkehrslärm gegeben ist.

Der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem vorbelasteten Bereich erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wurde hiermit hinreichend berücksichtigt. Dieser Belang wird in der Begründung und dem Umweltbericht dargestellt, so wird u. a. im Umweltbericht unter Punkt 2.21 „Schutzgut Mensch“ darauf hingewiesen, dass im Nahbereich von Bahntrassen errichtete bauliche Anlagen so zu gestalten sind, dass Erschütterungsimmissionen möglichst gering bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.: 3

Öffentlichkeit: XXX

Schreiben vom: 28.05.2015

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Hausgrundstückes Erkelenz, Glück-auf-Straße 59 a machen wir folgende Bedenken geltend:

1.

Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der eine aufgelockerte, vielgestaltige Bebauung aufweist. Die Bebauung ist 1- bis maximal 2-geschossig, überwiegend mit Satteldächern und im Laufe vieler Jahre (seit etwa 1950) entstanden. Man kann hier mit „Fug und Recht“ von einem gewachsenen Baugebiet sprechen. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch den Bebauungsplan III A 2 seit 1966. Die seit dieser Zeit bestehenden Baurechte sind untereinander für eine bauliche Nutzung der Grundstü-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

cke in der gegebenen Situation ausreichend und werden auch von den Eigentümern und Bewohnern des Baugebietes Glück-auf-Straße Ost voll akzeptiert. Damit erscheint die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes entbehrlich. Es wird somit beantragt, diese nicht weiter zu verfolgen.

2.

Bedenken bestehen insbesondere gegen die geplante Verdichtung einer baulichen Nutzung des Grundstückes Gem. Erkelenz Flur 17 Nr. 260. Diese Verdichtung widerspricht dem gesamten Charakter des Baugebietes Glück-auf-Straße Ost. Aus den Planungen eines Investors ist bekannt, dass das Flurstück 260 in zwei Reihen parallel zur Glück-auf-Straße bzw. parallel zum Bahndamm mit zwei 3-geschossigen jeweils aneinander gereihten Miethäusern bebaut werden soll (zwei Vollgeschosse und ein zurückversetztes Dachgeschoss mit vorgelagertem Laubengang). Die Dachform soll als Flachdach oder Runddach ausgestaltet werden. Insgesamt sollen so auf dem Flurstück 260 in einer hochverdichteten Bauweise 36 Wohneinheiten mit den entsprechenden Stellplätzen bzw. Garagen entstehen. In einer derartigen Verdichtung ist in dem gesamten Baugebiet Glück-auf-Straße Ost kein einziges Grundstück bebaut.

3.

Ursprünglich gehörte das Grundstück der WLK und nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan kann das Grundstück entlang der Glück-auf-Straße in einer Tiefe bis zu 35 Metern bebaut werden. Der Alteigentümer WLK hat auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes in Hinblick auf den gültigen Bebauungsplan eine größere Anpflanzung als Grünfläche angelegt, die bei Durchführung der Planung wegen der verdichteten Bebauung durch den Investor beseitigt werden müsste. Auch hatte der Alteigentümer WLK geplant, im vorderen Bereich an der Glück-auf-Straße eine aufgelockerte, 1-geschossige Bebauung für leitende Angestellte vorzunehmen.

Diese Erweiterung der Bebauung von eingeschossigen Häusern zu zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohnungen gibt verkehrstechnisch die Glück-auf-Straße als Nebenstraße gar nicht her. Es herrscht jetzt schon Park- und Verkehrschaos auf der Glück-auf-Str. Daher fehlt das Verkehrskonzept.

Die Bebauung des derzeit brach liegenden Grundstückes mit 36 Wohnungen heißt mindestens 36 Stellplätze. Sollten diese Parkplätze oberirdisch angelegt werden, ist dies eine große Beeinträchtigung der umliegenden Häuser, die in dem derzeitigen Bebauungsplan nicht gegeben werden.

4.

Angeblich liegt ein Lärmschutzgutachten im Hinblick auf die in Dammlage vorhandene Eisenbahnstrecke vor. Inwieweit eine derart stark verdichtete Bebauung entlang der Eisenbahnstrecke nach neuem Baurecht keinerlei Lärmschutzmaßnahmen zwischen Bahndamm und Bebauung erfordert, kann in der kurzen zur Verfügung stehenden Zeit leider nicht festgestellt werden; die von den ca. 120 Personen- und Gü-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

terzügen täglich vorbeifahrenden und auf Nachbargrundstücken einwirkenden Erschütterungen sind in dem bisherigen Verfahren überhaupt nicht untersucht worden.

Dieses Schreiben übersenden wir Ihnen heute auch per Fax 02431 – 85307 sowie per email an Herrn Orth manfred.orth@erkelenz.de, damit sichergestellt wird, dass die Zugangsfrist eingehalten ist.

Hochachtungsvoll

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde zu regeln, und Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, soweit ein Planungserfordernis erkennbar bzw. es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Für das Plangebiet besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein begründetes Planungserfordernis. Der Bebauungsplan Nr. IIIA2 „Oestrich“ aus dem Jahre 1966 weist in Teilbereichen der städtebaulichen Situation nicht angepasste Festsetzungen auf und für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben insgesamt eine geringe Regeldichte. In einigen Bereichen des Ursprungsplanes Nr. IIIA2 „Oestrich“ mit seiner 4., 5., 8. und 10. Änderung ist die Rechtswirksamkeit einzelner Festsetzungen zweifelhaft.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat daher in seiner Sitzung vom 18.09.2012 beschlossen, den Ursprungsplan Nr. IIIA2 „Oestrich“, mit seiner 4., 5., 8. und 10. Änderung in einem Teilbereich bauplanungsrechtlich durch den eigenständigen Bebauungsplan Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte abzulösen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte dient der Steuerung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des bereits überwiegend bebauten Gebietes. Die Überplanung erfolgte unter Einbezug der Grundzüge der Ursprungsplanung Nr. IIIA/2 „Oestrich“ und seinen Änderungen. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1962 werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. III/7 durch die Baunutzungsverordnung 1990 abgelöst.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt, das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 2. und 3.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/7 erfolgt unter Berücksichtigung des Bebauungsbestandes. Die auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung wurde überprüft und bewertet. Die erkennbaren Entwicklungspotentiale noch unbebauter Grundstücksflächen werden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, des sparsamen Um-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

ganges mit Grund und Boden, bei Anpassung an die Maßstäblichkeit des Bestandes ausgeschöpft und bestehende Festsetzungslücken geschlossen.

Im Bebauungsplan des seit 1966 rechtskräftigen BBP Nr. IIIA/2 „Oerath“ ist für das rd. 70m tiefe noch unbebaute Flurstück 260 lediglich eine überbaubare Fläche in geringer Breite und eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Für die im Osten und Westen angrenzenden Nachbargrundstücke ist mit zwei überbaren Grundstücksflächen bzw. zusammenhängenden das Grundstück umfassenden überbaubaren Grundstücksflächen eine intensivere bauliche Ausnutzung zulässig. Mit der Überplanung des hinteren Grundstücksbereichs in zweigeschossiger Bauweise in Anschluss an die westlich angrenzende bestehende zweigeschossige Bebauung wird dem Gleichheitsprinzip entsprochen, und auf dem noch unbebauten Grundstück eine der städtebaulichen Situation und innerstädtischen Lage angepasste bauliche Nutzung ermöglicht.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gehört die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung die Schaffung und der Erhalt von Wohnraum und die damit verbundene Eigentumbildung zu den Grundsätzen der Bauleitplanung. Unter Berücksichtigung bereits vorhandener Baurechte und der städtebaulichen Situation entspricht die Planumsetzung den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Belang des Umweltschutzes auf einen nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden.

Gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig, ausnahmsweise sind Pultdächer, abgerundete Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die Prüfung der Zulässigkeit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geben den zulässigen Rahmen der baulichen Möglichkeiten vor. Die Einhaltung dieser Maßgaben unterliegt der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig, in Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die für Vorhaben notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Vorhabengrundstücken nachzuweisen. Die Prüfung der Erforderlichkeit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die für ein Allgemeines Wohngebiet erforderliche Erschließung ist mit der bestehenden Glück-auf-Straße gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Bedenken wird nicht gefolgt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 4.

Die Beurteilung der allgemein vorherrschenden Geräuschemissionen erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für alle betroffenen Grundstücke über die vorliegende Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“; Erkelenz-Mitte, Kramer Schalltechnik, St. Augustin, Bericht Nr. 15 02 002/01 vom 18.04.2015.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

Die im Gutachten angegebene Bewertung und getroffenen Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen sind notwendig um den rechtlichen Anforderungen für die Umsetzung der Planungsziele zu entsprechen. So wurde als eine Möglichkeit die Umsetzung aktiver schallschützender Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwall oder –wand/LSW) geprüft. Sie wären derzeit ausschließlich innerhalb privater Flächen umzusetzen. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wäre aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse, der bereits realisierten Grundstücksnutzungen und –zuschnitte in einem überschaubaren Zeitrahmen und dem anzunehmenden Kosten-Nutzenrahmen tatsächlich nicht realisierbar.

Um auch zukünftig Vorhaben zu ermöglichen werden für zukünftige bauliche Maßnahmen, basierend auf den Anforderungen der DIN 4109 zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegen Verkehrslärm gegeben ist.

Der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem vorbelasteten Bereich erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wurde hiermit hinreichend berücksichtigt. Dieser Belang wird in der Begründung und dem Umweltbericht dargestellt, so wird u. a. im Umweltbericht unter Punkt 2.21 „Schutzgut Mensch“ darauf hingewiesen, dass im Nahbereich von Bahntrassen errichtete bauliche Anlagen so zu gestalten sind, dass Erschütterungsimmissionen möglichst gering bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.: 4

Öffentlichkeit: XXX

Schreiben vom: 28.05.2015

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Hausgrundstückes Erkelenz, Glück-auf-Straße 59 a machen wir folgende Bedenken geltend:

1.

Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der eine aufgelockerte, vielgestaltige Bebauung aufweist. Die Bebauung ist 1- bis maximal 2-geschossig, überwiegend mit Sat-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

teldächern und im Laufe vieler Jahre (seit etwa 1950) entstanden. Man kann hier mit „Fug und Recht“ von einem gewachsenen Baugebiet sprechen. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch den Bebauungsplan III A 2 seit 1966. Die seit dieser Zeit bestehenden Baurechte sind untereinander für eine bauliche Nutzung der Grundstücke in der gegebenen Situation ausreichend und werden auch von den Eigentümern und Bewohnern des Baugebietes Glück-auf-Straße Ost voll akzeptiert. Damit erscheint die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes entbehrlich. Es wird somit beantragt, diese nicht weiter zu verfolgen.

2.

Bedenken bestehen insbesondere gegen die geplante Verdichtung einer baulichen Nutzung des Grundstückes Gem. Erkelenz Flur 17 Nr. 260. Diese Verdichtung widerspricht dem gesamten Charakter des Baugebietes Glück-auf-Straße Ost. Aus den Planungen eines Investors ist bekannt, dass das Flurstück 260 in zwei Reihen parallel zur Glück-auf-Straße bzw. parallel zum Bahndamm mit zwei 3-geschossigen jeweils aneinander gereihten Miethäusern bebaut werden soll (zwei Vollgeschosse und ein zurückversetztes Dachgeschoss mit vorgelagertem Laubengang). Die Dachform soll als Flachdach oder Runddach ausgestaltet werden. Insgesamt sollen so auf dem Flurstück 260 in einer hochverdichteten Bauweise 36 Wohneinheiten mit den entsprechenden Stellplätzen bzw. Garagen entstehen. In einer derartigen Verdichtung ist in dem gesamten Baugebiet Glück-auf-Straße Ost kein einziges Grundstück bebaut.

3.

Ursprünglich gehörte das Grundstück der WLK und nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan kann das Grundstück entlang der Glück-auf-Straße in einer Tiefe bis zu 35 Metern bebaut werden. Der Alteigentümer WLK hat auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes in Hinblick auf den gültigen Bebauungsplan eine größere Anpflanzung als Grünfläche angelegt, die bei Durchführung der Planung wegen der verdichteten Bebauung durch den Investor beseitigt werden müsste. Auch hatte der Alteigentümer WLK geplant, im vorderen Bereich an der Glück-auf-Straße eine aufgelockerte, 1-geschossige Bebauung für leitende Angestellte vorzunehmen.

Diese Erweiterung der Bebauung von eingeschossigen Häusern zu zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohnungen gibt verkehrstechnisch die Glück-auf-Straße als Nebenstraße gar nicht her. Es herrscht jetzt schon Park- und Verkehrschaos auf der Glück-auf-Str. Daher fehlt das Verkehrskonzept.

Die Bebauung des derzeit brach liegenden Grundstückes mit 36 Wohnungen heißt mindestens 36 Stellplätze. Sollten diese Parkplätze oberirdisch angelegt werden, ist dies eine große Beeinträchtigung der umliegenden Häuser, die in dem derzeitigen Bebauungsplan nicht gegeben werden.

4.

Angeblich liegt ein Lärmschutzgutachten im Hinblick auf die in Dammlage vorhandene Eisenbahnstrecke vor. Inwieweit eine derart stark verdichtete Bebauung entlang

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

der Eisenbahnstrecke nach neuem Baurecht keinerlei Lärmschutzmaßnahmen zwischen Bahndamm und Bebauung erfordert, kann in der kurzen zur Verfügung stehenden Zeit leider nicht festgestellt werden; die von den ca. 120 Personen- und Güterzügen täglich vorbeifahrenden und auf Nachbargrundstücken einwirkenden Erschütterungen sind in dem bisherigen Verfahren überhaupt nicht untersucht worden.

Hochachtungsvoll

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde zu regeln, und Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, soweit ein Planungserfordernis erkennbar bzw. es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Für das Plangebiet besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein begründetes Planungserfordernis. Der Bebauungsplan Nr. IIIA2 „Oestrich“ aus dem Jahre 1966 weist in Teilbereichen der städtebaulichen Situation nicht angepasste Festsetzungen auf und für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben insgesamt eine geringe Regeldichte. In einigen Bereichen des Ursprungsplanes Nr. IIIA2 „Oestrich“ mit seiner 4., 5., 8. und 10. Änderung ist die Rechtswirksamkeit einzelner Festsetzungen zweifelhaft.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat daher in seiner Sitzung vom 18.09.2012 beschlossen, den Ursprungsplan Nr. IIIA2 „Oestrich“, mit seiner 4., 5., 8. und 10. Änderung in einem Teilbereich bauplanungsrechtlich durch den eigenständigen Bebauungsplan Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte abzulösen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte dient der Steuerung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des bereits überwiegend bebauten Gebietes. Die Überplanung erfolgte unter Einbezug der Grundzüge der Ursprungsplanung Nr. IIIA/2 „Oestrich“ und seinen Änderungen. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1962 werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. III/7 durch die Baunutzungsverordnung 1990 abgelöst.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt, das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 2. und 3.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/7 erfolgt unter Berücksichtigung des Bebauungsbestandes. Die auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung wurde überprüft und bewertet. Die erkennbaren Entwicklungspotentiale noch unbebauter Grundstücksflächen werden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, des sparsamen Um-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

ganges mit Grund und Boden, bei Anpassung an die Maßstäblichkeit des Bestandes ausgeschöpft und bestehende Festsetzungslücken geschlossen.

Im Bebauungsplan des seit 1966 rechtskräftigen BBP Nr. IIIA/2 „Oerath“ ist für das rd. 70m tiefe noch unbebaute Flurstück 260 lediglich eine überbaubare Fläche in geringer Breite und eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Für die im Osten und Westen angrenzenden Nachbargrundstücke ist mit zwei überbaren Grundstücksflächen bzw. zusammenhängenden das Grundstück umfassenden überbaubaren Grundstücksflächen eine intensivere bauliche Ausnutzung zulässig. Mit der Überplanung des hinteren Grundstücksbereichs in zweigeschossiger Bauweise in Anschluss an die westlich angrenzende bestehende zweigeschossige Bebauung wird dem Gleichheitsprinzip entsprochen, und auf dem noch unbebauten Grundstück eine der städtebaulichen Situation und innerstädtischen Lage angepasste bauliche Nutzung ermöglicht.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gehört die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung die Schaffung und der Erhalt von Wohnraum und die damit verbundene Eigentumbildung zu den Grundsätzen der Bauleitplanung. Unter Berücksichtigung bereits vorhandener Baurechte und der städtebaulichen Situation entspricht die Planumsetzung den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Belang des Umweltschutzes auf einen nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden.

Gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig, ausnahmsweise sind Pultdächer, abgerundete Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die Prüfung der Zulässigkeit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geben den zulässigen Rahmen der baulichen Möglichkeiten vor. Die Einhaltung dieser Maßgaben unterliegt der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig, in Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die für Vorhaben notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Vorhabengrundstücken nachzuweisen. Die Prüfung der Erforderlichkeit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die für ein Allgemeines Wohngebiet erforderliche Erschließung ist mit der bestehenden Glück-auf-Straße gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Bedenken wird nicht gefolgt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 4.

Die Beurteilung der allgemein vorherrschenden Geräuschemissionen erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für alle betroffenen Grundstücke über die vorliegende Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“; Erkelenz-Mitte, Kramer Schalltechnik, St. Augustin, Bericht Nr. 15 02 002/01 vom 18.04.2015.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

Die im Gutachten angegebene Bewertung und getroffenen Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen sind notwendig um den rechtlichen Anforderungen für die Umsetzung der Planungsziele zu entsprechen. So wurde als eine Möglichkeit die Umsetzung aktiver schallschützender Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwall oder –wand/LSW) geprüft. Sie wären derzeit ausschließlich innerhalb privater Flächen umzusetzen. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wäre aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse, der bereits realisierten Grundstücksnutzungen und –zuschnitte in einem überschaubaren Zeitrahmen und dem anzunehmenden Kosten-Nutzenrahmen tatsächlich nicht realisierbar.

Um auch zukünftig Vorhaben zu ermöglichen werden für zukünftige bauliche Maßnahmen, basierend auf den Anforderungen der DIN 4109 zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegen Verkehrslärm gegeben ist.

Der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem vorbelasteten Bereich erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wurde hiermit hinreichend berücksichtigt. Dieser Belang wird in der Begründung und dem Umweltbericht dargestellt, so wird u. a. im Umweltbericht unter Punkt 2.21 „Schutzgut Mensch“ darauf hingewiesen, dass im Nahbereich von Bahntrassen errichtete bauliche Anlagen so zu gestalten sind, dass Erschütterungsimmissionen möglichst gering bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ldf.-Nr. 5 - 23

Öffentlichkeit: XXX

Schreiben vom: 12.05.2015

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Hausgrundstückes Erkelenz, Glück-auf-Straße 45, 47, 53-55, 54, 56, 58, 57–59, 59a, 62, 64, 65, 66, 68, 70a, 72, 73 und 74 machen wir folgende Gedanken geltend:

1.

Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der eine aufgelockerte, vielgestaltige Bebauung aufweist. Die Bebauung ist 1- bis maximal 2-geschossig, überwiegend mit Satteldächern und im Laufe vieler Jahre (seit etwa 1950) entstanden. Man kann hier mit „Fug und Recht“ von einem gewachsenen Baugebiet sprechen. Begünstigt wurde

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

diese Entwicklung durch den Bebauungsplan III A 2 seit 1966. Die seit dieser Zeit bestehenden Baurechte sind untereinander für eine bauliche Nutzung der Grundstücke in der gegebenen Situation ausreichend und werden auch von den Eigentümern und Bewohnern des Baugebietes Glück-auf-Straße Ost voll akzeptiert. Damit erscheint die geplante 7. Änderung des Bebauungsplanes entbehrlich. Es wird somit beantragt, diese nicht weiter zu verfolgen.

2.

Bedenken bestehen insbesondere gegen die geplante Verdichtung einer baulichen Nutzung des Grundstückes Gem. Erkelenz Flur 17 Nr. 260. Diese Verdichtung widerspricht dem gesamten Charakter des Baugebietes Glück-auf-Straße Ost. Aus den Planungen eines Investors ist bekannt, dass das Flurstück 260 in zwei Reihen parallel zur Glück-auf-Straße bzw. parallel zum Bahndamm mit zwei 3-geschossigen jeweils aneinander gereihten Miethäusern bebaut werden soll (zwei Vollgeschosse und ein zurückversetztes Dachgeschoss mit vorgelagertem Laubengang). Die Dachform soll als Flachdach oder Runddach ausgestaltet werden. Insgesamt sollen so auf dem Flurstück 260 in einer hochverdichteten Bauweise 36 Wohneinheiten mit den entsprechenden Stellplätzen bzw. Garagen entstehen. In einer derartigen Verdichtung ist in dem gesamten Baugebiet Glück-auf-Straße Ost kein einziges Grundstück bebaut.

3.

Ursprünglich gehörte das Grundstück der WLK und nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan kann das Grundstück entlang der Glück-auf-Straße in einer Tiefe bis zu 35 Metern bebaut werden. Der Alteigentümer WLK hat auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes in Hinblick auf den gültigen Bebauungsplan eine größere Anpflanzung als Grünfläche angelegt, die bei Durchführung der Planung wegen der verdichteten Bebauung durch den Investor beseitigt werden müsste. Auch hatte der Alteigentümer WLK geplant, im vorderen Bereich an der Glück-auf-Straße eine aufgelockerte, 1-geschossige Bebauung für leitende Angestellte vorzunehmen.

Möglicherweise sollen nunmehr durch den Investor in den 36 WE Flüchtlinge untergebracht werden.

4.

Angeblich liegt ein Lärmschutzgutachten im Hinblick auf die in Dammlage vorhandene Eisenbahnstrecke vor. Inwieweit eine derart stark verdichtete Bebauung entlang der Eisenbahnstrecke nach neuem Baurecht keinerlei Lärmschutzmaßnahmen zwischen Bahndamm und Bebauung erfordert, kann in der kurzen zur Verfügung stehenden Zeit leider nicht festgestellt werden; die von den ca. 120 Personen- und Güterzügen täglich vorbeifahrenden und auf Nachbargrundstücken einwirkenden Erschütterungen sind in dem bisherigen Verfahren überhaupt nicht untersucht worden.

Hochachtungsvoll

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde zu regeln, und Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, soweit ein Planungserfordernis erkennbar bzw. es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Für das Plangebiet besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein begründetes Planungserfordernis. Der Bebauungsplan Nr. IIIA2 „Oestrich“ aus dem Jahre 1966 weist in Teilbereichen der städtebaulichen Situation nicht angepasste Festsetzungen auf und für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben insgesamt eine geringe Regeldichte. In einigen Bereichen des Ursprungsplanes Nr. IIIA2 „Oestrich“ mit seiner 4., 5., 8. und 10. Änderung ist die Rechtswirksamkeit einzelner Festsetzungen zweifelhaft.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat daher in seiner Sitzung vom 18.09.2012 beschlossen, den Ursprungsplan Nr. IIIA2 „Oestrich“, mit seiner 4., 5., 8. und 10. Änderung in einem Teilbereich bauplanungsrechtlich durch den eigenständigen Bebauungsplan Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte abzulösen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte dient der Steuerung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des bereits überwiegend bebauten Gebietes. Die Überplanung erfolgte unter Einbezug der Grundzüge der Ursprungsplanung Nr. IIIA/2 „Oestrich“ und seinen Änderungen. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1962 werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. III/7 durch die Baunutzungsverordnung 1990 abgelöst.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt, das Bauleitplanverfahren wird fortgeführt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 2. und 3.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/7 erfolgt unter Berücksichtigung des Bebauungsbestandes. Die auf das Gebiet einwirkende Immissionsbelastung wurde überprüft und bewertet. Die erkennbaren Entwicklungspotentiale noch unbebauter Grundstücksflächen werden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, bei Anpassung an die Maßstäblichkeit des Bestandes ausgeschöpft und bestehende Festsetzungslücken geschlossen.

Im Bebauungsplan des seit 1966 rechtskräftigen BBP Nr. IIIA/2 „Oerath“ ist für das rd. 70m tiefe noch unbebaute Flurstück 260 lediglich eine überbaubare Fläche in geringer Breite und eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Für die im Osten und Westen angrenzenden Nachbargrundstücke ist mit zwei überbaren Grundstücksflächen bzw. zusammenhängenden das Grundstück umfassenden überbaubaren Grundstücksflächen eine intensivere bauliche Ausnutzung zulässig. Mit der Überplanung des hinteren Grundstücksbereichs in zweigeschossiger Bauweise in Anschluss an die westlich angrenzende bestehende zweigeschossige Bebauung wird dem Gleich-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

heitsprinzip entsprochen, und auf dem noch unbebauten Grundstück eine der städtebaulichen Situation und innerstädtischen Lage angepasste bauliche Nutzung ermöglicht.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gehört die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung die Schaffung und der Erhalt von Wohnraum und die damit verbundene Eigentumsbildung zu den Grundsätzen der Bauleitplanung. Unter Berücksichtigung bereits vorhandener Baurechte und der städtebaulichen Situation entspricht die Planumsetzung den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Belang des Umweltschutzes auf einen nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden.

Gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig, ausnahmsweise sind Pultdächer, abgerundete Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die Prüfung der Zulässigkeit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geben den zulässigen Rahmen der baulichen Möglichkeiten vor. Die Einhaltung dieser Maßgaben unterliegt der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig, in Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die für Vorhaben notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Vorhabengrundstücken nachzuweisen. Die Prüfung der Erforderlichkeit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die für ein Allgemeines Wohngebiet erforderliche Erschließung ist mit der bestehenden Glück-auf-Straße gegeben.

Die Wohnungsbelegung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Bedenken wird nicht gefolgt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 4.

Die Beurteilung der allgemein vorherrschenden Geräuschimmissionen erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB für alle betroffenen Grundstücke über die vorliegende Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“; Erkelenz-Mitte, Kramer Schalltechnik, St. Augustin, Bericht Nr. 15 02 002/01 vom 18.04.2015.

Die im Gutachten angegebene Bewertung und getroffenen Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen sind notwendig um den rechtlichen Anforderungen für die Umsetzung der Planungsziele zu entsprechen. So wurde als eine Möglichkeit die Umsetzung aktiver schallschützender Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwall oder –wand/LSW) geprüft. Sie wären derzeit ausschließlich innerhalb privater Flächen umzusetzen. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wäre aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse, der bereits realisierten Grundstücksnutzungen und –zuschnitte in einem überschaubaren Zeitrahmen und dem anzunehmenden Kosten-Nutzenrahmen tatsächlich nicht realisierbar.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

Um auch zukünftig Vorhaben zu ermöglichen werden für zukünftige bauliche Maßnahmen, basierend auf den Anforderungen der DIN 4109 zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegen Verkehrslärm gegeben ist.

Der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem vorbelasteten Bereich erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wurde hiermit hinreichend berücksichtigt. Dieser Belang wird in der Begründung und dem Umweltbericht dargestellt, so wird u. a. im Umweltbericht unter Punkt 2.21 „Schutzgut Mensch“ darauf hingewiesen, dass im Nahbereich von Bahntrassen errichtete bauliche Anlagen so zu gestalten sind, dass Erschütterungsimmissionen möglichst gering bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

Lfd. Nr.: 1

Träger: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Deutz-Mülheimer-Straße 22-24, 50679 Köln

Schreiben vom: 28.04.2015

Inhalt:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung:

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken bzgl. der vorgenannten Bauleitplanung, wenn die nachfolgenden Hinweise und Auflagen beachtet werden:

- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine Plan festgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe unserer Anlagen sind wir durch aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen zu beteiligen.
- Das Einbringen von Tiefbauwerken- und teilen in den direkten Einflussbereich von Verkehrslasten aus dem Eisenbahnverkehr ist zu vermeiden. Andernfalls sind die besonderen Anforderungen hieraus zu berücksichtigen.
- Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe unserer Anlagen sind wir im Zuge eines Bauantrages zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Hinweise und Auflagen sind in der Bauleitplanung berücksichtigt bzw. werden das Baugenehmigungsverfahren betreffend in die Begründung mit aufgenommen. Die Bearbeitung erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend den Hinweisen und Auflagen ergänzt.

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

Lfd. Nr.: 2

Träger: Kreis Heinsberg, Amt für Bauen und Wohnen, 52525 Heinsberg
Schreiben vom: 26.05.2015 und Mail vom 29.05.2015

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Das Gesundheitsamt und das Amt für Umwelt und Verkehrsplanung haben keine Einwendungen erhoben.

Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen die hier vorgelegten Planungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 18. April 2015 wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach dem Gutachten sollten wegen der Besonderheiten des Schienenverkehrslärms zum Schutz des Nachtschlafes Schlafräume generell einen Lärmpegelbereich höher eingestuft werden (Seite 17 vorletzter Absatz). Diesem Vorschlag des Gutachters wurde nicht eindeutig gefolgt. Ich bitte deshalb, die Tabelle unter 4.1 Passive Maßnahmen der textlichen Festsetzungen wie folgt zu ändern:

Unter Raumarten, 1. Spalte:

Schlafräume in Wohngebäuden

Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

Weitere Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Mit Schreiben vom 26.05. 2015 äußerte der Kreis Heinsberg, Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde, keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. In seiner Stellungnahme und in einer ergänzenden Mail vom 29.05.2015, weist die Fachbehörde auf die im Gutachten getroffene Feststellung hin, dass wegen der Besonderheiten des Schienenverkehrslärms zum Schutz des Nachtschlafes Schlafräume generell einen Lärmpegelbereich höher eingestuft werden sollen. Dieser Empfehlung sollte mit einer redaktionellen Ergänzung der in der Planurkunde bereits getroffenen Festsetzungen gefolgt werden.

Anlage - Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/7 „Glück-auf-Straße Ost“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, Hauptausschuss am 18.06.2015 und Rat am 24.06.2015

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die in der Planurkunde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. DIN 4109 unter Punkt 4.1 Passiver Schallschutzmaßnahmen in der Spalte „Raumarten“ der eingefügte Tabelle zu „Lärmpegelbereiche gemäß 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ wie folgt ergänzt wird: „Schlafräume in Wohngebäuden“.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die getroffene Festsetzung wird wie angegeben ergänzt.

Lfd. Nr.:

Träger:

Schreiben vom:

Inhalt:

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Lfd. Nr.:

Träger:

Schreiben vom:

Inhalt:

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/7 "Glück-Auf-Straße Ost", Erkelenz-Mitte

