



ÜBERSICHT

Maßstab 1 : 5000

STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 612602.10/2

Bebauungsplan Nr. X/2 „In den Engerbungerten“ Stadtbezirk Gerderath

Gemarkung Gerderath
Flur 12

Maßstab 1:500

. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 10.000

RECHTSBASIS:

Baugesetzbuch vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke
(**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung vom 15. 09. 1977
(BGBl. I S. 1763).

Planzeichenverordnung vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833) und

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419).

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. X/2 "In den Engerbungerten" der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath

A U S L E G U N G S B E G R Ü N D U N G

A. Gesamtplanbereich "Am Floßbach"

1. Allgemeines

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz, rechtsverbindlich seit dem 03.11.1984, erfolgte eine weitgehende Umorientierung in der Entwicklung der Bauflächen für den Ortsteil Erkelenz-Gerderath.

Aufgrund des Landesentwicklungsplanes IV "Gebiete mit Planbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm" mußten die Bauflächenerweiterungen im nördlichen Teil von Gerderath, die innerhalb der Fluglärmzone B lagen, zurückgenommen werden. Als Ausgleich hierfür wurden innerhalb der Fluglärmzone C neue Bauflächen dargestellt, u.a. auch südlich der Genenderstraße.

Der Flächennutzungsplan stellt danach in diesem Bereich westlich der Straße Im Torfbruch gemischte Bauflächen dar. Östlich davon sind bis an den Feldweg zwischen der Straße Im Torfbruch und der Burgstraße ebenfalls gemischte Bauflächen ausgewiesen. Hieran schließen sich westlich bzw. südlich Flächen für die Landwirtschaft an.

Entlang des Floßbaches bis zu seinem Quellgebiet, das innerhalb des angesprochenen Bereiches liegt, ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Das südlich des Floßbaches vorhandene Waldgebiet ist als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Die westlich der Ortslage Gerderath an der Stadtgrenze liegende Kläranlage, die als Fläche für Entsorgungsanlagen dargestellt ist, ist eine weitere wichtige Vorgabe aus der vorbereitenden Bauleitplanung.

Plangebiet

Der Planbereich "Am Floßbach" ist in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Genenderstraße - L 46
- im Osten durch die Gerderather Burgstraße - K 28
- im Süden durch den Wirtschaftsweg zwischen der Straße Im Torfbruch und der Burgstraße und dem Floßbach bis zur Kläranlage
- im Westen durch die Zufahrt zur Kläranlage.

Es werden dafür abschnittsweise Bebauungspläne aufgestellt, die südwestlich der Straße Im Torfbruch die Bezeichnung "In den Engerbungerten", nordöstlich davon die Bezeichnung "Am oberen Floßbach" tragen.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, für das Gebiet südlich bzw. südöstlich der Genenderstraße ein Konzept zu entwickeln, in dem die Belange

- der Grünordnung und Landschaftspflege,
 - der weiteren Bebauung und Erschließung entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie
 - die Abwasserbeseitigungsmaßnahmen
- ausgewogen berücksichtigt sind.

Unter diesen Zielvorgaben wurden die Bestandsaufnahme und der Vorentwurf vom Planungsbüro Prof. Zimmermann, Köln, in Gemeinschaft mit dem Büro H.V. Calles, Landschaftsarchitekt, Köln, und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg ausgearbeitet.

Vorabbeteiligung der Träger öffentlicher Belange

Schon im Vorfeld der Planung wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. Für die weiteren Überlegungen sind insbesondere folgende Hinweise bedeutsam:

- Das Rheinische Straßenbauamt weist darauf hin, daß westlich der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Genenderstraße in Richtung Kläranlage die Anbaufreiheit sowie Zugangs- und Zufahrtswegfreiheit beachtet werden muß.
- Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft hält eine einwandfreie Abwasserbeseitigung derzeit nicht für möglich (fehlende Regenrückhaltung, sanierungsbedürftige Leitungen). Zur vorhandenen Kläranlage ist ein Mindestabstand von 300 m einzuhalten. Außerdem sollte aus Gründen der Unterhaltung des Floßbaches ein ausreichend breiter Räumstreifen freigehalten werden.
- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Aachen weist auf die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und auf einen hier ansässigen gewerblichen Betrieb (Herstellung von gedruckten elektrischen Schaltungen) hin, woraus sich Probleme hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben können.
- Die Landwirtschaftskammer Rheinland benennt zwei im Gebiet liegende Vollerwerbsbetriebe, deren hofnahe Garten- und Weideflächen erhalten bleiben und die auch weiterhin ungehindert Zugang zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen haben müssen.

- Der Kreis Heinsberg bittet, den Quellhorizont des Floßbaches entsprechend zu berücksichtigen. Das südlich des Floßbaches liegende Waldgebiet wird insgesamt als erhaltenswert eingestuft. Im Bereich südlich des Floßbaches befindet sich die ehem. Müllkippe des Ortsteiles Gerderath, die zu berücksichtigen ist.

2. Bestand und Bindungen

Rechtliche Bindungen

Planungsrechtliche Bindungen ergeben sich zunächst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (siehe oben). Der Bebauungsplan I Gerderath aus den frühen 60er Jahren, der seinerzeit für die gesamte historische Ortslage von Gerderath aufgestellt worden war, umfaßt u.a. auch die bebauten Grundstücke auf der Süd- bzw. Südostseite der Genenderstraße. Er ist bereits in großen Teilen überarbeitet bzw. außer Kraft gesetzt, da er als weitgehend überholt angesehen werden muß. Auch für den Planbereich "Am Floßbach" wird dieser Bebauungsplan parallel zur Aufstellung der neuen Bebauungspläne abschnittsweise aufgehoben. Beiderseits der Straße Am Floßbach liegt eine Exklave des Bebauungsplanes Nr. IV. Er setzt hier Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen Bauweise (GRZ 0,4/GFZ 0,5) fest. Bindungen ergeben sich auch aus dem Landeswaldgesetz, nach dem ein Abstand von 3,50 m zum Wald einzuhalten ist. Zu beachten ist ferner, daß Teile des Gesamtplanbereiches im Südwesten unter Landschaftsschutz stehen. Die Gerderather Burgstraße, bis zu der der Planbereich im Nordosten reicht, ist eine Kreisstraße (K 28), die Genenderstraße eine Landstraße (L 46).

Bauliche Nutzungen

Das Plangebiet ist entlang der Genenderstraße und der Burgstraße weitgehend überbaut. Es ist eine teilweise geschlossene Straßenrandbebauung vorhanden, in der die ehemaligen Hofanlagen baulich noch deutlich erkennbar sind. In Bezug auf die Nutzungen erfolgte inzwischen eine Umstrukturierung von einem ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einer gemischten Nutzung, wobei in Teilbereichen das Wohnen überwiegt. Im Planbereich selbst sind Läden bzw. Handwerksbetriebe in geringem Umfang vorhanden. In der Nähe der Kirche gibt es 2 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe, im westlichen Bereich die schon genannte kleinere Fabrikationsanlage, die gedruckte elektrische Schaltungen fertigte (inzwischen eingestellt). Im Plangebiet selbst liegt die kath. Pfarrkirche des Ortsteils Gerderath. Weitere öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Jugendheim, Schulen etc. liegen in unmittelbarer Nähe und günstiger Erreichbarkeit.

Parzellenstruktur

Die Grundstücke reichen zu einem großen Teil von der Generderstraße bis zum Floßbach, wobei die Breiten unterschiedlich sind. Auch die schmalen Parzellen sind jedoch bebaubar (Breite ca. 7,0 bis 8,0 m).

Landschaftsbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung

Parallel zur Bestandsaufnahme der baulichen Strukturen und der Nutzungen erfolgte eine Untersuchung der landschafts- und siedlungsbezogenen Situation.

Die landschaftsprägenden Elemente sind der Floßbach mit Feuchtwiesen in seiner Nähe (teilweise stark versumpft) und der Talrand mit Grünland, Obstwiesen und Gärten.

Aufgrund der Bestandsaufnahme lassen sich 3 Bereiche unterscheiden (siehe auch beigelegte Karte Bestand):

- . Bereich 1 -
Unmittelbarer Bereich des Bachlaufes einschließlich einer Aufweitung im Bereich des Quellgebietes (Feuchtwiesen)
Bewertung: In seiner Gesamtstruktur besonders wertvoller Landschaftsbereich, der unbedingt zu erhalten und von Bebauung freizuhalten ist.
- . Bereich 2 -
Randbereich des Bachlaufes, teilweise extensiv genutzte Hausgärten bzw. im Westen, Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Obstwiesen oder Weideland.
Bewertung: Wertvoller Landschaftsbereich, erhaltenswert und von Bebauung freizuhalten.
- . Bereich 3 -
Übergangszone von weitgehend naturbelassenen Bereichen zu teilweise stärker veränderten hausnahen Gärten und Hofflächen.
Bewertung: Bedeutender Landschaftsbereich des Talrandes, begrenzt veränderbar, Bebauung möglich unter Berücksichtigung der landschaftlichen Situation.

Die Bewertung des Landschaftsplaners wurde im nachfolgend erläuterten Vorentwurf weitgehend beachtet. Die Festsetzungen der späteren Rechtspläne nehmen darauf in großem Umfang Rücksicht.

Baugrunduntersuchung

Die Lage des Plangebietes in der Talaue des Floßbaches sowie der Umstand, daß unter dem Stadtteil Gerderath und damit auch unter dem Plangebiet Steinkohle abgebaut wird, machen Informationen über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse vor allem für die Grundstücke erforderlich, die für eine Bebauung vorgesehen sind. Im Jahre 1986 wurde deshalb ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben, das Erkenntnisse vermittelt über die Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Untergrundes und das Hinweise gibt für

den Bau von Erschließungsanlagen und für Vorkehrungen bei der Gründung der im Plangebiet zulässigen Gebäude.

Das Gutachten des Büros Prof. Dr.-Ing. Karlhaus Schormann, Aachen, vom 05.12.1986 ist dieser Begründung beigelegt.

Die nachfolgenden Rechtspläne erhalten eine entsprechende Kennzeichnung.

Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind 3 Altablagerungen bekannt. Außerhalb, u.z. südöstlich davon liegen zudem zwei chem. Hausmüll-, Bauschutt- und Erdaushubdeponien.

Bei den Altablagerungen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um 2 Schuttplätze oberhalb der Straße Im Torfbruch und um eine Anschüttung auf dem Gelände eines heute nicht mehr arbeitenden Gewerbebetriebes.

Die beiden Altdeponien sind im Altlastenverzeichnis der Stadt unter den lfd. Nummern 12 und 19 registriert.

Zur Klärung der Frage, ob von diesen Altablagerungen eine Gefährdung des Bodens ausgehen kann, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Die Gefährdungsabschätzung des Hydrogeologischen Ing.-Büros Olzem, Aachen, vom 30.05.1988, ergänzt am 20.06.1988, das dieser Begründung beigelegt ist, stellte fest, daß von den Schuttplätzen nahe der Straße Im Torfbruch keine Gefährdung für Boden, Wasser und Luft ausgeht.

Die Anschüttung auf dem Gewerbegrundstück besteht in der Hauptsache aus Sand und Kies und ist somit ungefährlich.

Auf mögliche Probleme wies die chem. Untersuchung des Untergrundes in diesem Bereich hin, die auf eine Belastung durch Abwässer aus der mittlerweile stillgelegten Produktion des Gewerbebetriebes schließen läßt. Im Einvernehmen mit den zuständigen Aufsichtsbehörden wurden deshalb im Auftrag des früheren Betriebsinhabers durch das Hydrogeologische Ing.-Büro Olzem, Aachen, weitere Untersuchungen vorgenommen. Das Ergebnis dieser Gefährdungsabschätzung vom 24.10.1988, das dieser Begründung ebenfalls beigelegt ist, zeigt, daß von den verbliebenen Resten der produktionsbedingten Verunreinigungen keine Gefährdung von Boden, Wasser und Luft ausgeht. Sie bestätigt, daß die weitere Nutzung des Geländes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die beiden Altdeponien außerhalb des Plangebietes sollen nach den angestellten Ermittlungen Bauschutt und Erdaushub und in geringen Mengen Hausmüll und Beton- und Bitumenteste enthalten.

In den Gaspegeln, die vom Gutachter zwischen Plangebiet und den beiden Altdeponien gesetzt worden waren, konnte kein Methan in der Bodenluft nachgewiesen werden. Damit steht fest, daß auch von diesen Altablagerungen keine Gefährdung der Umgebung ausgeht.

3. Planvorentwurf

Erschließung

Die Erschließung nimmt die von der Genenderstraße nach Süden führende Straße Im Torfbruch, die derzeit noch nicht ausgebaut ist, als Hauptzugangsstraße auf. An diese Straße sind nach Westen und Osten Stichstraßen angebunden, die jeweils größere, zusammenhängende Bereiche für Wohnbebauung erschließen. Die nach Westen abgehende Stichstraße ist wegen ihrer Länge nochmals an die Genenderstraße angebunden. Die Straßen sollen im Mischprofil ausgebaut und im Endausbauzustand durch Versätze, wechselseitig angeordnete Bäume und Parkplätze insgesamt verkehrsberuhigt werden. Als Querschnitt ist eine Breite von 5,5 bis 7,5 m vorgesehen. Die Fahrfläche der Straße Im Torfbruch wird im Talbereich des Floßbaches möglichst schmal gehalten.

Im östlichen Bereich ist langfristig die Erschließung von weiteren Bauflächen durch eine Stichstraße von der Burgstraße (K 28) aus vorgesehen. Dies kann jedoch voraussichtlich erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich geschehen.

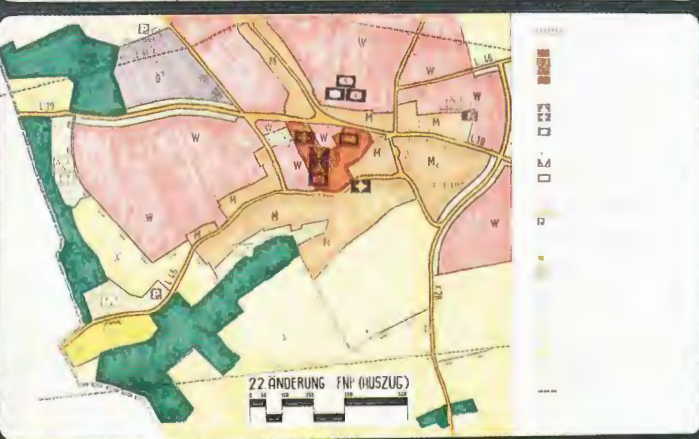
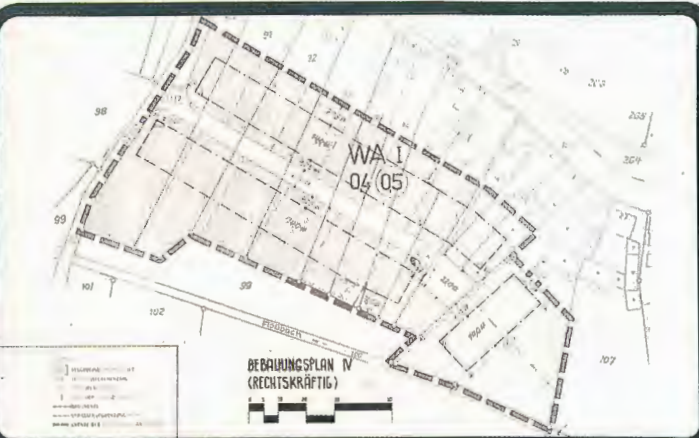
Es ist vorgesehen, die Genenderstraße insgesamt neu, davon den Abschnitt zwischen der Friedhofstraße und der Burgstraße verkehrsberuhigt auszubauen. Eine entsprechende Darstellung wurde im Vorentwurf zum Bebauungsplan übernommen. Diese Maßnahme ist allerdings nicht Gegenstand der Vorplanung. Die Straßenfläche wird aber in die künftigen Rechtspläne einbezogen und damit planungsrechtlich gesichert.

Bebauung

Im Bereich der Genenderstraße sollen die vorhandenen Baulücken geschlossen werden, wobei hier entsprechend dem Bestand von einer zweigeschossigen, überwiegend geschlossenen Bauweise ausgegangen wird.

Die südlich angrenzenden, neu erschlossenen Bereiche sollen dem Bau von Familienheimen vorbehalten bleiben. Aufgrund der Hanglage und des empfindlichen Übergangs von der dichten Bebauung der Ortslage zur Landschaft hin wird eine eingeschossige Familienhausbebauung z.T. mit ausgebautem Dachgeschoß empfohlen. Der Entwurf berücksichtigt weitgehend die vorhandene Parzellenstruktur, so daß eine Bebauung gegebenenfalls auch ohne größeres Umlegungsverfahren möglich erscheint.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes IV (Teilbereich) wurde die am Kopf des Wendehammers liegende überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen, da eine Bebauung wegen der kritischen Untergrundverhältnisse und mit Rücksicht auf den dort vorhandenen Teich nur sehr schwer möglich ist. Auch würden Belange der Landschaftserhaltung dem entgegenstehen.



ZUSÄTZLICHE AUFNAHMEFÄHIGKEIT
78 WOHNHEIMEN + 12 WEIHE - 30 WEIHE
30 WOHNHEIMEN + 24 WEIHE - 254 EW
WE - HAUSEINHEITEN
WE - WOHNHEIMEN
EW - EINWOHNER

STADT ERKELENZ ORTSTEIL GERDERATH "AM FLOSSBACH" VORENTWURF

ERKLÄRUNG

SOITELBACH	H. GESCHOSZHL
FLACHBACH	A. RUNDGEBOUDES
PULTBACH	DACHGESCHOSSES
VORRACH/ÜBERDACHUNG	GEPLANTE STÄBDE
VERKEHRSFLÄCHEN	2. VERKEHRUNGS-VERKEHR
VERKEHRSFLÄCHE (TRENKPROFIL)	FLURWEGE
VERKEHRSFLÄCHE (MISCHPROFIL)	
FUSSWEGE	
SONSTIGES	
BÄUME VORK. / GEPL.	
ÖFFENTLICHE GRÜNFÄCHE	
BEGRÜNT. / BEFESTIGTE FREIPLÄTZE	
WALD	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLOSSBACH	WASSERFLÄCHE
KANAL VORHANDEN	
KANAL GEPLANT	



Die Aufnahmefähigkeit der neu zu erschließenden Bauflächen wird wie folgt eingeschätzt (einschl. BP IV):

76 Hauseinheiten x 1,2 Wohnheiten/je Hauseinheit
= 90 Wohneinheiten x 2,6 Einwohner/je Wohneinheit
= 230 Einwohnern.

Abwasserbeseitigung

Der Generalabwasserplan für den Stadtteil Gerderath aus dem Jahre 1974 ist durch die seitdem eingetretenen Entwicklungen überholt. Die Verlagerung der Neubauflächen als Folge der um den Flugplatz Wildenrath festgesetzten Schutzbereiche, neue Bemessungswerte und die Forderung des Gesetzgebers, die Belastung der Vorfluter zu mindern, machten eine Aktualisierung der Abwasserplanung notwendig.

Der Plan aus den 70er Jahren sah vor, das bis heute fast vollständig ausgebaute Entwässerungsnetz ohne Regenwasserreinigung in den Floßbach zu entlasten. Die neue Planung, die abgeschlossen vorliegt, geht davon aus, das vorhandene, wenn auch streckenweise zu gering dimensionierte Kanalnetz (Mischsystem) so weit wie möglich zu erhalten, die in den Floßbach einzuleitenden Wassermengen durch den Bau von Rückhaltekanälen zu reduzieren und die gedrosselten Abwässer teils über eine Regenwasserbehandlungsanlage, teils über die Kläranlage Gerderath in den Floßbach zu leiten.

Der nach dem Generalabwasserplan 1974 verlegte Schmutzwasser-Hauptsammler verläuft von der Gerderather Burgstraße aus durch die Floßbachniederung. Er nimmt in diesem Abschnitt alle Sammelleitungen aus der Ortslage Gerderath auf, die in ihrer Lage und Dimensionierung größtenteils unverändert bleiben können. Dieser Kanal genügt den modernen Anforderungen nicht mehr; er muß durch einen neuen, leistungsfähigeren ersetzt werden. Die Trasse des neuen Kanals verläuft etwa parallel zu der vorhandenen, allerdings unter weitgehender Berücksichtigung der Geländeverhältnisse und bei größtmöglicher Schonung des vorhandenen Baumbestandes.

Das Regenbehandlungsbecken muß aus hydraulischen Gründen unterhalb der Anschlußstelle des (geplanten) letzten Nebensammlers (aus dem Baugebiet "Im Blathes") angeordnet werden. Es handelt sich dabei um einen geschlossenen Betonbehälter, der vollständig in das natürliche Gelände eingebettet und landschaftsgerecht begrünt wird.

Grünflächen

Vom Quellgebiet des Floßbaches bis zur Kläranlage ist ein ausgedehnter Grünzug in unterschiedlicher Breite geplant. Er dient der Sicherung landschaftlicher Belange und wird standortgerecht ausgebaut. Er hat aber auch den neuen Hauptsammler und das Regenbehandlungsbecken (unterirdisch) aufzunehmen.

Der Teilbereich zwischen dem letzten Baugrundstück an der Genenderstraße und der Kläranlage steht unter Landschaftsschutz.

Der Grünzug umfaßt den Landschaftsbereich 1 und große Teile des Landschaftsbereichs 2 (siehe unter Punkt 2 - Landschaftsbezogene Bestandsaufnahme). Die Talaue soll erhalten bleiben und ökologisch aufgewertet werden. Hierzu kann eine punktuelle Bepflanzung mit gewässerbezogenen Gehölzen erfolgen.

In ausreichendem Abstand zur Bebauung kann ggfls. ein Feuchtbiotop angelegt werden. Die vorhandenen Feuchtwiesen im Bereich des Quellgebietes sollten erhalten werden. Für einen naturnahen Ausbau des Floßbaches sind entsprechende Fachplanungen notwendig, die zu gegebener Zeit erstellt werden.

Um den wertvollen Landschaftsbereich 1 zu schonen und die Talniederung nicht zu zerschneiden, wird nur am Rande der Grünzone entlang der Grenzen der Baugrundstücke ein Weg angelegt. Er erhält einen naturnahen Ausbau (z.B. wassergebundene Decke). Bis auf einzelne Bänke bzw. Sitzgruppen ist keine Ausstattung mit Geräten etc. vorgesehen.

Innerhalb des künftigen Baugebietes werden Bäume, die auf den Baugrundstücken, aber auch auf den öffentlichen Erschließungsflächen gepflanzt werden, die notwendige Durchgrünung bringen. Vorhandener Bewuchs sollte weitestgehend erhalten werden. Die Abpflanzung der zum Grünzug hin liegenden Grundstücksteile mit heimischen Gehölzen schafft einen harmonischen Übergang zum offenen Grünzug.

Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Der Bebauungsplan-Vorentwurf für das Gesamtgebiet, dem der Rat am 14. Mai 1986 zugestimmt hat, wurde in der Folge den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt.

Es wurden folgende Hinweise, Wünsche und Einwände vorgetragen:

- Die Westd. Licht- und Kraftwerke AG bittet um Berücksichtigung von zwei Trafo-Standorten im gesamten Planbereich.
- Das Rhein. Straßenbauamt Aachen weist auf die Notwendigkeit ausreichender Sichtfreiheit an der Einmündung der Straße Im Torfbruch in die Genenderstraße hin.
- Das Amt für Agrarordnung Aachen erhebt Einwände gegen eine Wohnbebauung in der Nähe noch lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe östlich der Kath. Pfarrkirche sowie gegen die Bebauung der Flurstücke "Am Gladbacher Pfad".
- Das Bergbauunternehmen Sophia-Jacoba, Hückelhoven, weist auf den Steinkohlenabbau und die sich daraus möglicherweise ergebenden Folgen für das Plangebiet sowie auf die nach dem Jahre 2010 geplante Erweiterung der Abraumhalde bis zur Stadtgrenze hin.

- Die Handwerkskammer Aachen empfiehlt die Ausweisung von Misch- oder Dorfgebiet entlang der Genenderstraße.
- Die Kreisstelle Heinsberg der Landwirtschaftskammer Rheinland erhebt ebenfalls Einwände gegen die in der Nähe der beiden landwirtschaftlichen Betriebe geplante Wohnbebauung.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen betreffen nicht das Plangebiet grundsätzlich oder als Ganzes, sondern befassen sich mit Detailfragen lokaler Bedeutung. Sie werden deshalb im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Einzel-Bebauungspläne (Rechtspläne) gewürdigt.

Ergebnis der Anhörung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf für das Gesamtgebiet fand am 21. und 22. Mai 1986 statt, wobei die Ausbauplanung für die Genenderstraße (L 46), die in die nachfolgenden Rechtspläne übernommen wird, gleichzeitig zur Diskussion gestellt wurde.

Das Interesse war relativ rege. In zahlreichen Einzelgesprächen wurden die ausgestellten Pläne erläutert und diskutiert. Zum Mitnehmen vorbereitetes Informationsmaterial (z.B. verkleinerte Farbdrucke des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Erklärungen) wurde dabei ausgehändigt.

Die erschienenen Personen gaben eine Reihe von Empfehlungen und Hinweisen, die sich jedoch auf technische Details der Straßenplanung bzw. auf deren spätere Ausführung bezogen.

Für das Bauleitplanverfahren waren diese Anregungen etc. nicht relevant.

4. Korrektur des Flächennutzungsplanes

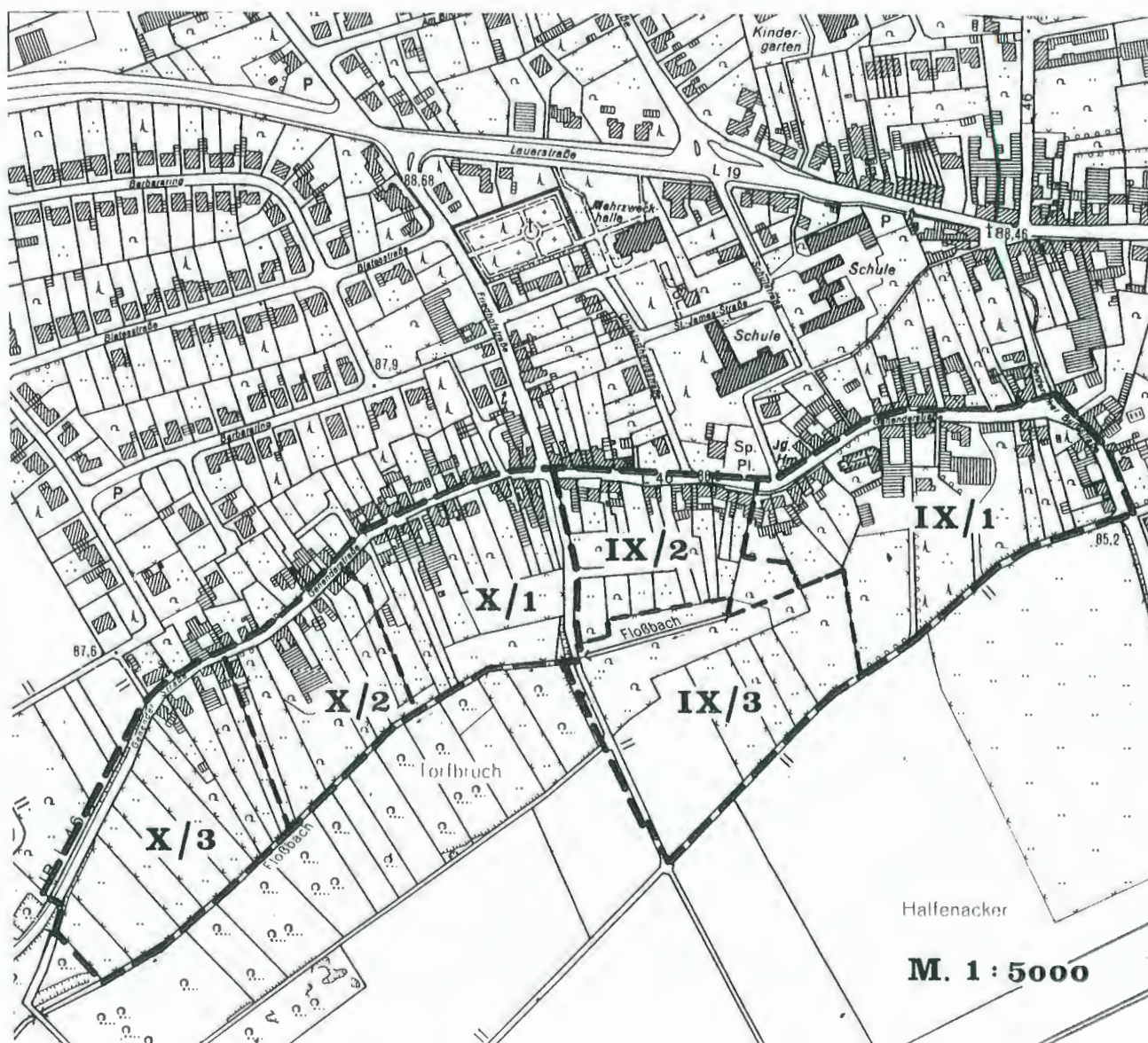
Die Flächenausweisung, die im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Floßbachniederung erfolgte, ging von einer relativ weitgehenden Nutzung dieses Gebietes für die Bebauung aus, als Ausgleich für die Flächen, die nach der Festlegung der Lärmschutzzonen um den Flugplatz Wildenrath und den damit verbundenen Baubeschränkungen nicht mehr zur Verfügung standen.

Die Planungsarbeiten auf der Ebene des Bebauungsplanes und die dafür notwendige weit intensivere Beschäftigung mit diesem Gebiet brachten die Gewißheit, daß es sich hier um einen wertvolleren Landschaftsraum handelt als vorher angenommen worden war. Die Erkenntnisse, die die Untersuchung und Wertung durch das Landschaftsplanungsbüro brachten, führten beim Vorentwurf zum Bebauungsplan zu einer Reduzierung der Bauflächen zugunsten der Freiflächen und damit zu einer weitergehenden Schonung der Bachaue, als es die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgeben.

Das auf diese Weise geänderte Planziel für das Gebiet der Floßbachniederung macht eine Korrektur des Flächennutzungsplanes erforderlich, damit die nachfolgenden Bebauungspläne problemlos aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Diese Korrektur erfolgt im Rahmen der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, die vorab durchgeführt wird.

ÜBERSICHT

über die Bebauungsplanbereiche Nr. IX "Am oberen Floßbach" und X "In den Engerbungerten", Bezirk Gerderath



B. Bebauungsplan Nr. X/2 "In den Engerbungerten"

1. Ausgangssituation und Planziele

Für den Gesamtplanbereich "Am Floßbach" werden mehrere Bebauungspläne zeitlich nacheinander aufgestellt, abgeleitet aus dem städtebaulichen Vorentwurf für das gesamte Gebiet.

Der Bebauungsplan Nr. X/2 "In den Engerbungerten" umfaßt ebenfalls zwischen der Genenderstraße (einschl. dieser selbst) und dem Floßbach gelegene Grundstücke und schließt mit seinem Geltungsbereich die Lücke zwischen den Bebauungsplänen Nr. X/1 im Nordosten und Nr. X/3 im Südwesten.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,5 Hektar.

Die Aufgaben des Bebauungsplanes sind manigfaltig. Der Plan legt, ausgehend von der historischen Randbebauung der Genenderstraße, in ihrer Nutzung gestufte Baugebiete fest, schützt für seinen Geltungsbereich die Floßbachaue als der Öffentlichkeit zugänglichen Grünraum und sichert die abwassertechnischen Einrichtungen und die erforderlichen Erschließungsanlagen, überkommene wie neue.

2. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Zum Bebauungsplanvorentwurf haben einige Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Hinweise, Wünsche und Einwände vorgetragen. Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. X/2 "In den Engerbungerten" interessieren davon folgende:

- Die Ausbauplanung für die Genenderstraße einschl. der Einmündung der Planstraße A in die Genenderstraße ist mit dem Rhein. Straßenbauamt Aachen abgestimmt.
- Die einwandfreie Abwasserbeseitigung im Stadtteil Gerderath kann nur durch Maßnahmen sichergestellt werden, für die der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schafft. Dieser Bebauungsplan - wie alle Pläne, die für das Floßbachtal aufgestellt werden - kann sich aber nicht allein auf die Flächen beschränken, auf denen abwassertechnische Maßnahmen vorgesehen sind. Der Plan muß auch die Nutzung der angrenzenden Flächen ordnen. Die gesamten abwassertechnischen Maßnahmen werden fertiggestellt sein, ehe mit der Erschließung der neuen Bauflächen begonnen wird.

Das Plangebiet liegt über 300 m von der Kläranlage Gerderath entfernt.

Die Festsetzung der Grundstücke entlang des Floßbaches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gewährleistet eine ungehinderte Erreichbarkeit des Bachlaufes im gesamten Bebauungsplangebiet.

- Der Planbereich wird entsprechend der Empfehlung der Zeche Sophia-Jacoba Hückelhoven als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht.
Im Gebietsentwicklungsplan ist ein Hinweis darauf enthalten, daß sich "später wegen des weiteren Bedarfs (an Haldenfläche) eine erneute Abwägungsnotwendigkeit ergeben" könnte. Dieser Hinweis ist wegen seiner zeitlichen und räumlichen Unbestimmtheit für den Bebauungsplan Nr. X/2 "In den Engerbungen" nicht relevant.
Es wird davon ausgegangen, daß, sollte es zu der für möglich gehaltenen neuerlichen Abwägung kommen, dabei die Interessen der Stadt Erkelenz und ihrer Bürger, wie sie dann aktuell bestehen, in angemessener Weise berücksichtigt werden.
- Der Empfehlung der Handwerkskammer Aachen, entlang der Genenderstraße Misch- oder Dorfgebiet festzusetzen, wird mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung gefolgt.
- Der Hinweis des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Aachen auf den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden bau- und planungsrechtlich bis zuletzt ungenehmigten (weil nicht genehmigungsfähigen) gewerblichen Betrieb ist gegenstandslos geworden, nachdem der Betrieb die Gebäude kürzlich verlassen hat. Jede neue Nutzung dieses Grundstückes kann nur mit Rücksicht auf die Nutzung der benachbarten Grundstücke bzw. die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes erfolgen. Die Belastung des Umfeldes durch produktionsbedingte Verunreinigungen stellt keine Gefährdung von Boden, Wasser und Luft dar, wie das o.g. Gutachten bestätigt, sodaß einer Verwendung der Flächen auch für eine Wohnbebauung nichts im Wege steht.
- Für die Festsetzung eines Standortes für eine Trafostation auf oder in der Nähe des bisher gewerblich genutzten Grundstückes - wie von der Westd. Licht- und Kraftwerke AG gewünscht - wird keine Notwendigkeit gesehen.
Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine Trafostation. Sollte diese nicht bestehen bleiben können, wenn die übrigen Gebäude einmal weggenommen werden, muß in Abstimmung mit der künftigen Neubebauung ein neuer Standort gefunden werden.

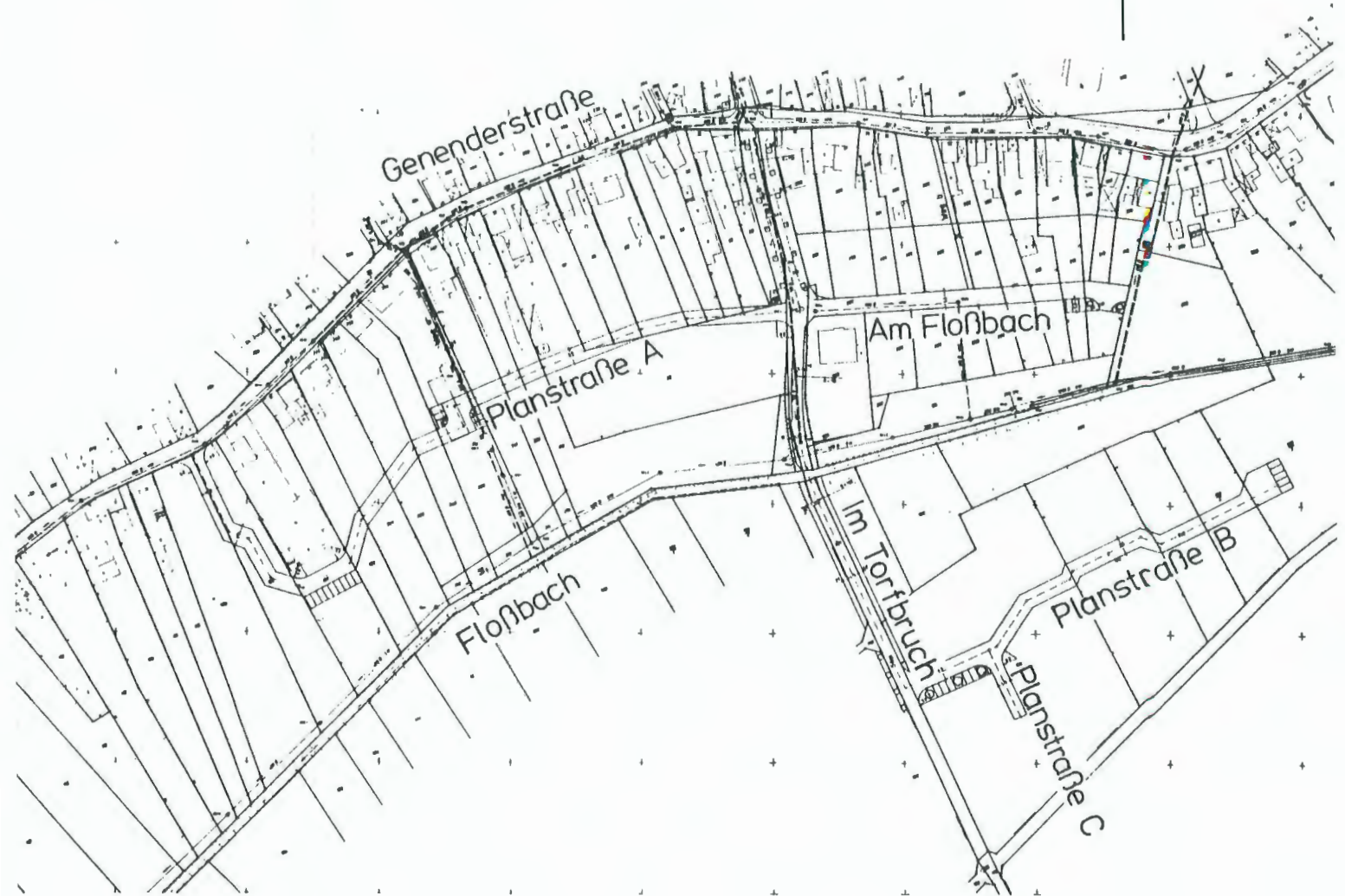
3. Planinhalt

Erschließung

Das Plangebiet ist mit der Planstraße A direkt und nach Nordosten hin zusammen mit der Straße Im Torfbruch über die Genenderstraße (L 46) an das örtliche und regionale Straßennetz angebunden. Durch die Talaue des Floßbaches wird ein einfach ausgebauter Spazierweg angelegt, als Teil eines Rundwanderweges von den Sportstätten am Weidbruchweg über die Freizeitanlagen westl. des Baugebietes "Im Blathes" (in Vorbereitung) und dem Waldfriedhof, durch die Floßbachniederung bis zur Ortsmitte. Von diesem Weg aus kann auch der neue Abwasserkanal betreut werden.
Ein Teilabschnitt dieses Weges führt durch das Plangebiet.

Lage der geplanten Straßen

(Geländeschnitte siehe folgende Seiten)



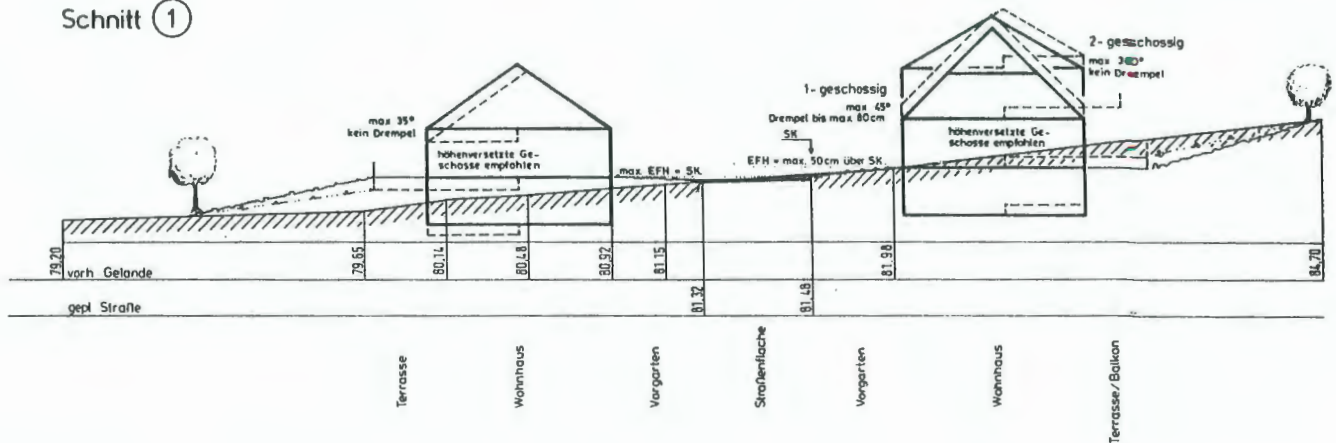
Planstraße A : Schnitt 1 - 6

Planstraße B : Schnitt 7 - 9

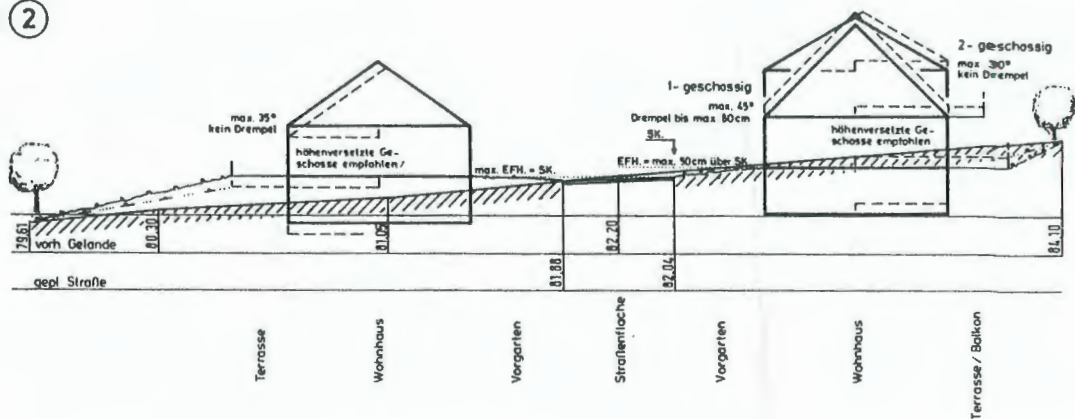
Am Floßbach : Schnitt 10 - 12

Planstraße A

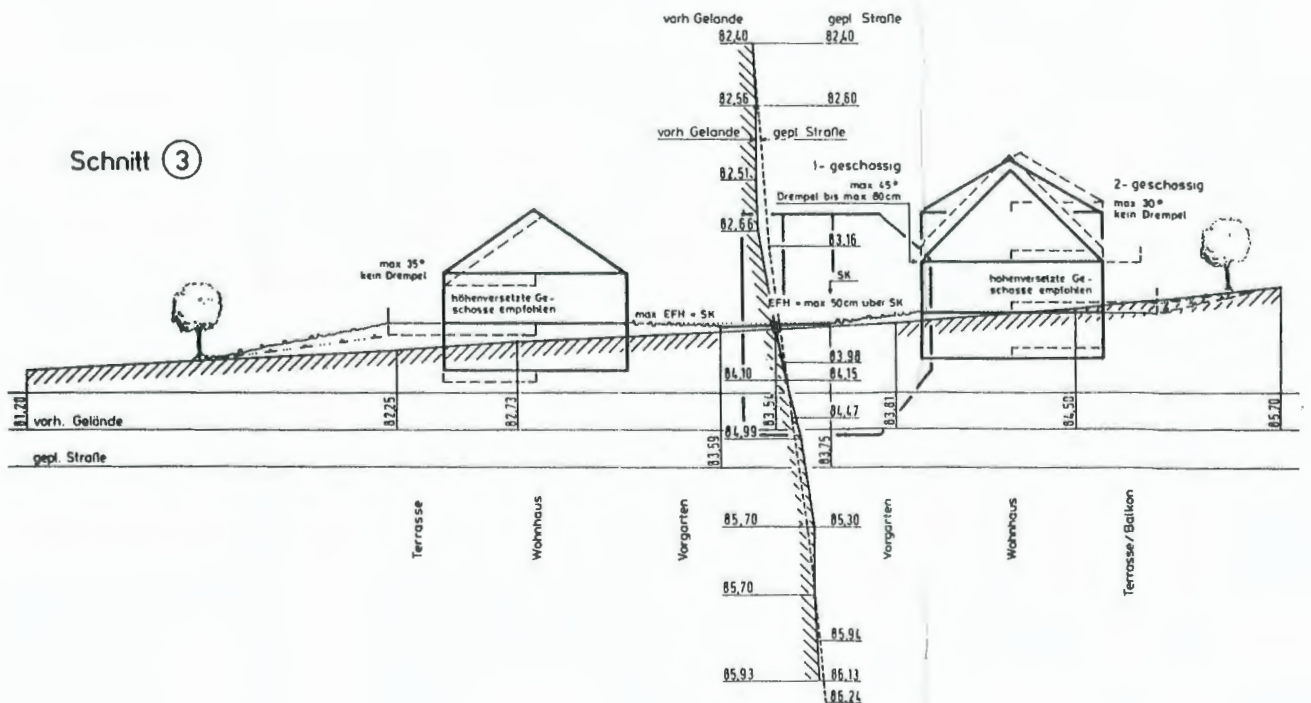
Schnitt ①



Schnitt ②

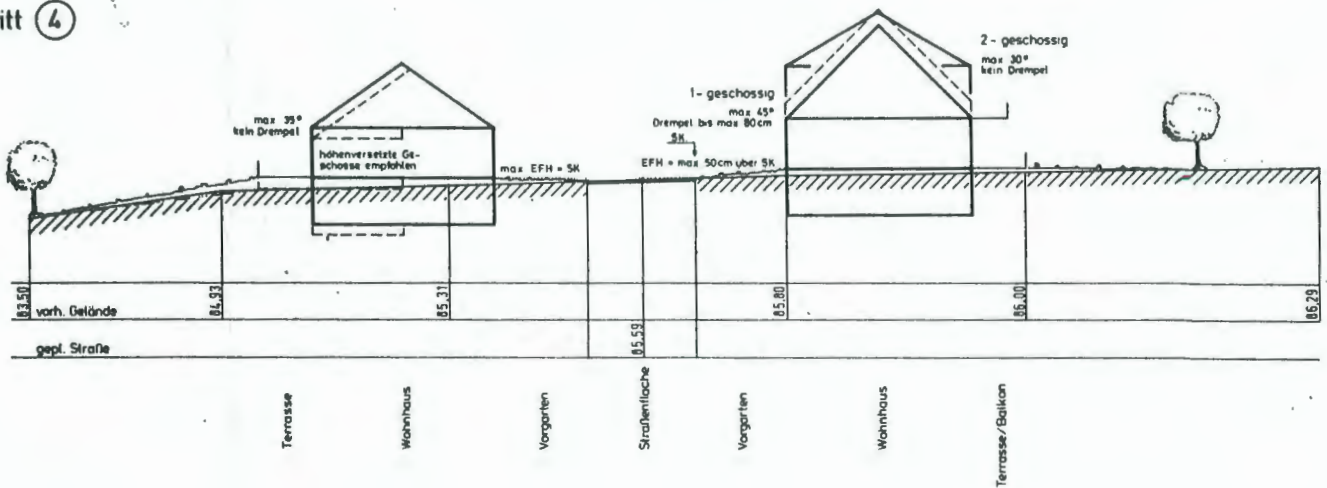


Schnitt ③

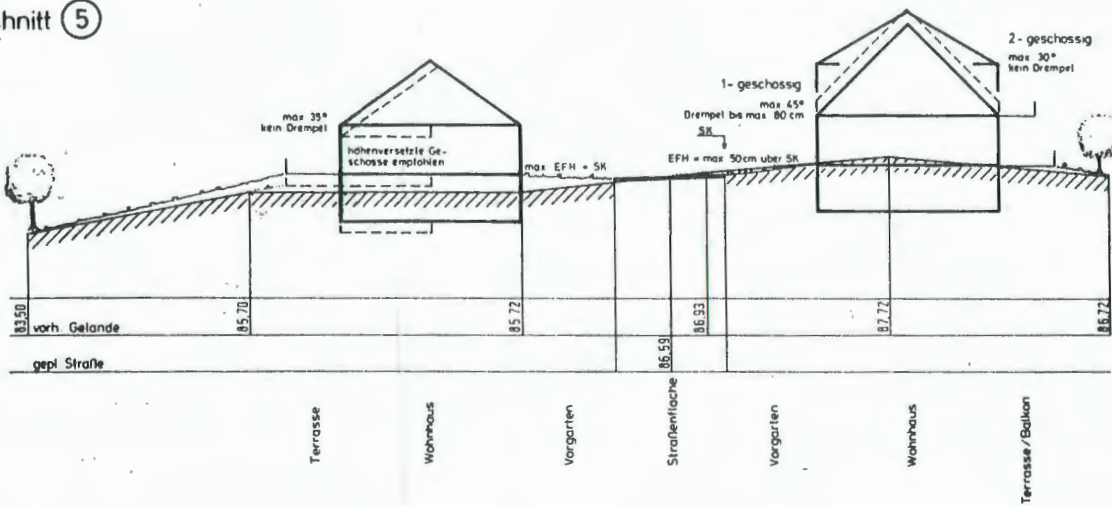


Planstraße A

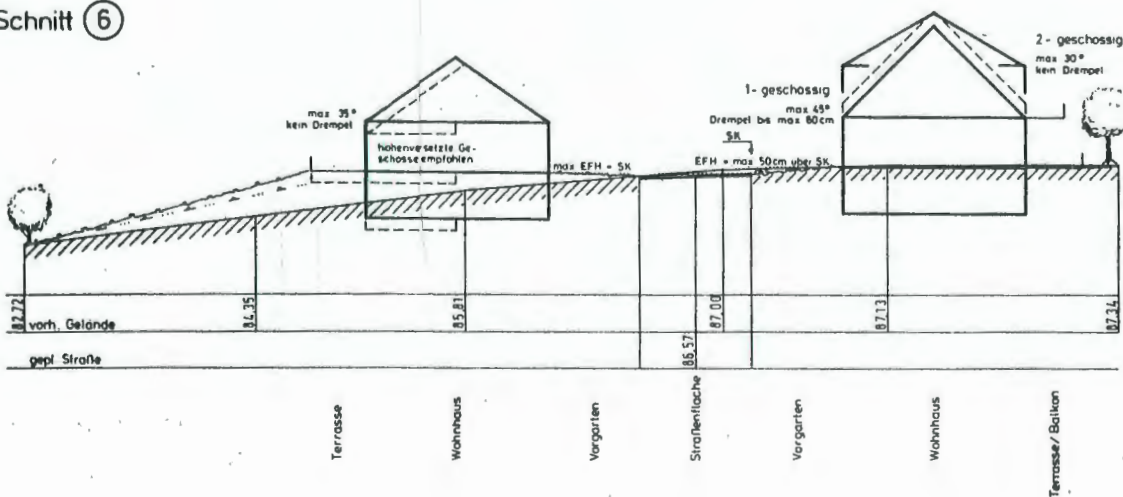
Schnitt ④



Schnitt ⑤



Schnitt ⑥



Die Genenderstraße wird in absehbarer Zeit nach Plänen des Ing.-Büros Brendt, Geilenkirchen, neu ausgebaut. Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt der Ausbau im Trennprofil, allerdings unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude. Der Ausbau der Planstraße A wird nach Plänen des Ingenieurbüros für Tiefbautechnik, Krefeld, vorgenommen. Hier ist ein Mischprofil vorgesehen, d.h. keine Trennung der Geh- und Fahrflächen. Die Gliederung des Straßenraumes durch Bäume, Parkstände und dgl. kann aber erst erfolgen, wenn die Baugrundstücke eingeteilt sind und die Lage der Grundstückszugänge bzw.-zufahrten bekannt ist. Die Planstraße A folgt soweit wie möglich dem vorhandenen Gelände und schafft damit die notwendige Voraussetzung für eine weitgehende Rücksichtnahme auf die topographischen Gegebenheiten auch bei der späteren Bebauung. Die Straßenausbauplanungen der genannten Ingenieurbüros sind für die geometrische Festsetzung der Verkehrsflächen Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Bebauung und Baugrundstücke

Der Baubestand an der Genenderstraße läßt noch überwiegend die frühere Nutzung erkennen. Da die Gebäude zum großen Teil noch in gutem Zustand sind, soll ihre Verwendung auch zu gewerblichen Zwecken nicht unterbunden werden. Soweit der Zustand der Gebäude dies noch zuläßt, kann auch in den Betriebsanlagen Genenderstraße Nr. 21 durchaus weiter eine gewerbliche Nutzung ausgeübt werden, wenn diese sich mit der Umgebung verträgt.

Auf diesen als Mischgebiet festgesetzten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen können gewerbliche Betriebe, Handwerker, Geschäfte etc. ihren Platz haben, die die anschließenden Wohngebiete versorgen und damit eine Ergänzungsfunktion zum Wohnen ausüben. Die zur Genenderstraße hin liegenden Teile dieser Grundstücke werden deshalb ohne Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Bebauung entlang der Genenderstraße, d.h. der überkommene Straßenraum wird durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und dadurch gesichert, daß neue Wohngebäude nur in einer Tiefe bis zu 14,00 m entlang der Genenderstraße errichtet werden dürfen. Mögliche geringe Rücksprünge hinter die historische Flucht als Folge davon werden in Kauf genommen, zumal dies an mehreren Stellen bereits durch Neubauten geschehen ist; sie können eine Belebung des Straßenverlaufes bringen.

Die südlich anschließenden Grundstücksteile erhalten die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet, weil hier das Wohnen Vorrang haben soll, aber auch, um die z.T. bis hierher reichende alte Bausubstanz noch - wenn vielleicht auch nur vorübergehend - gewerblich nutzen zu können, soweit sich das mit der Wohnnutzung auf den Nachbargrundstücken vereinbaren läßt. Die im Plan enthaltenen Regelungen über Art und Umfang der zulässigen Nutzungen werden das erträgliche Nebeneinander ermöglichen, zumindest fördern. Auch hier ist die überbaubare Grundstücksfläche mit

Rücksicht auf noch zu nutzende Altbauteile großzügig festgesetzt. Auch hier sorgt die Vorschrift, daß Wohngebäude nur entlang der Erschließungsstraße errichtet werden dürfen, für die aus städtebaulichen Gründen notwendige bauliche Begrenzung des Straßenraumes.

Das Reine Wohngebiet oberhalb der Grünzone der Floßbachaue soll Familienheime aufnehmen und allein dem Wohnen dienen. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche regelt hier die Bebauung so, daß diese entlang der neuen Erschließungsstraße erfolgen muß. Die Errichtung von Einzelhäusern entspräche der Idealvorstellung. Mit dem Blick auf die z.T. geringen Grundstücksbreiten konnte aber hier, vor allem aber im Allgemeinen Wohngebiet das Doppelhaus nicht ausgeschlossen werden.

Die kommende Wohnbebauung muß Rücksicht nehmen auf die natürlichen Geländebeziehungen in diesem Gebiet. Deshalb enthält der Bebauungsplan für das Wohngebiet detaillierte Festsetzungen über den Standort der künftigen Gebäude, ihre Geschözzahl, ihre Sockelhöhe, ihre Dachneigung sowie über die Zulässigkeit von Drempe und Gauben. Zur besseren Anpassung der Baukörper an das hängige Gelände, aber auch im Interesse einer optimalen Ausnutzung der vorgegebenen Geländebeziehungen wurde in den Bebauungsplan eine Empfehlung für höhenversetzte Geschosse aufgenommen.

Auch bei der Behandlung der nichtbebauten Teile der Baugrundstücke - vornehmlich der zur Bachaue hin liegenden - ist das Geländeprofil weitgehend zu schonen. Die Eingriffe müssen auf die im Zusammenhang mit der Bebauung unbedingt notwendigen beschränkt bleiben. Auch hierfür wurden detaillierte Regelungen getroffen. Das Verbot von Nebenanlagen und Garagen etc. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erscheint im Hinblick auf deren großzügige Festsetzung zumutbar.

Dahinter und hinter den Regelungen über die Gestaltung der Vorgärten und deren Einfriedigung stehen Sicherheitserwägungen, aber auch städtebauliche Gründe. Durch eine größtmögliche Sichtfreiheit soll der Verkehrsablauf in dem hängigen Gelände gefahrloser erfolgen können. Es soll ein offenes Straßenbild möglichst ohne optische oder tatsächliche Einengungen erreicht werden.

Grünflächen und Begrünung der Baugrundstücke

Die Ausgestaltung der als Grünfläche festgesetzten Floßbachaue folgt in den Grundzügen dem Grünrahmenplan, der vom Landschaftsplanungsbüro Calles, Köln, auf der Grundlage der Vorerhebungen für das Gesamtplangebiet ausgearbeitet wurde. Der vorliegende Bebauungsplan trifft für seinen Geltungsbereich entsprechende Festsetzungen. Weitergehende Details werden die Ausführungspläne enthalten, die in der Folge aufzustellen sind. Soweit dies möglich und zweckmäßig erscheint, werden vorhandene Bäume erhalten. Dies geschieht auch auf den Privatgrundstücken, wo der Bewuchs

in die spätere Grundstücksbegrünung einbezogen werden kann. Auf die Neubeepflanzung der Baugrundstücke soll nicht reglementierend eingewirkt werden, weil die Erfahrung gezeigt hat, daß diesbezügliche Vorschriften in der Praxis nicht oder nur außerordentlich schwer durchsetzbar sind.

Auch im öffentlichen Straßenraum der Planstraße A sind punktuell Baumpflanzungen vorgesehen, sobald die Einteilung der Baugrundstücke und damit die Lage der Grundstückszufahrten feststeht.

Versorgung

Das Plangebiet kann ohne weiteres an das Energieversorgungsnetz der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG und an die Trinkwasserversorgung des Kreiswasserwerkes angeschlossen werden. Eine Trafo-Station ist in diesem Gebietsteil vorhanden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach dem neuen Generalabwasserplan aus dem Jahre 1986.

Auf der Nordseite des Floßbaches liegt parallel zu diesem ein Schmutzwasser-Hauptkanal. Dieser wird gemäß Generalabwasserplan durch einen neuen Mischwasserkanal ersetzt. Der neue Sammler wird unter Berücksichtigung des Baumbestandes nördlich vom vorhandenen Schmutzwasserkanal geführt. Ein Teilabschnitt dieses Mischwasser-sammlers liegt im Bereich dieses Bebauungsplanes.

Die Genenderstraße ist bereits kanalisiert. Die Mischwässer aus diesem Kanal und aus den nördlich anschließenden Baugebieten werden derzeit durch einen Nebensammler über die benachbarte Parzelle 242 in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Floßbachniederung bzw. über einen Regenauslauf in den Floßbach geleitet.

Nach dem Generalabwasserplan wird die vom Regenauslauf (RÜ) zum bestehenden Hauptabwasserkanal führende Schmutzwasserleitung außer Betrieb gesetzt, der zum Floßbach führende Entlastungskanal als Mischwasserkanal genutzt und durch den neu zu verlegenden Mischwasser-Hauptsammler aufgefangen. Dieser Mischwasserkanal wird künftig auch die Abwässer aus der Planstraße A aufnehmen. Im Jahre 1989 soll mit dem Ausbau begonnen werden.

Für die geometrische Festsetzung der Leitungstrassen ist der Kanalplan des Ingenieurbüros für Tiefbautechnik, Krefeld, Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. Restriktionen

Das Plangebiet liegt über Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Einwirkungen aus dem untertägigen Kohleabbau auf

die Erdoberfläche sind nicht auszuschließen.

Für das Plangebiet besteht zudem die Gefahr von Bodensenkungen als Folge des durch den Braunkohleabbau östlich von Erkelenz verursachten Grundwasserentzuges.

Das Plangebiet ist deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen bergbauliche Einwirkungen zu treffen sind. Diese Vorkehrungen sind mit dem Bergbautreibenden abzustimmen.

Der Baugrund im Plangebiet ist von unterschiedlicher Festigkeit und Tragfähigkeit. Es wird auf das " Gutachten über den Baugrund im Bereich des Bebauungsplanes "Am Floßbach", Ortsteil Gerderath", von Prof. Dr.-Ing. Karlhans Schormann, Aachen, vom 05.12.1986 verwiesen, das beigelegt ist.

Das Plangebiet ist aus diesem Grunde als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen hinsichtlich der Gründung der zu errichtenden Gebäude zu treffen sind. Für jedes Hochbauvorhaben ist ein Bodengutachten eines anerkannten Institutes beizubringen und zusammen mit der statischen Berechnung der Baugenehmigungsbehörde vor Baubeginn vorzulegen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wildenrath sowie in der Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan IV desselben Flugplatzes.

Das Plangebiet ist deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bzw. im Sinne von § 9 (1) des Baugesetzbuches für einen angemessenen baulichen Schallschutz zu treffen sind.

Im Plangebiet können sich archäologische Fundstellen befinden. Es sind deshalb die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

5. Verwirklichung

Bodenordnungsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht notwendig sein. Soweit die für den Ausbau der Erschließungsanlagen benötigten Grundstücke bzw. Grundstücksteile noch nicht im Eigentum der Stadt sind, ist beabsichtigt, diese freihändig zu erwerben.

Dasselbe gilt auch für die als Grünfläche festgesetzten Grundstücksteile entlang des Floßbaches.

6. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Soweit unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes betroffen werden, deren

Umwandlung in Bauland eine Wertsteigerung bringen, werden soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

Im übrigen nehmen die Festsetzungen weitgehend Rücksicht auf die heutige Bau- und Nutzungsstruktur, so daß sich Nachteile irgendwelcher Art für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes oder in der unmittelbaren Umgebung kaum ergeben werden.

Eine Ausnahme kann die Bebauung auf dem Grundstück Gemarkung Genenderstraße 21 darstellen, die zwar nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen bleiben kann, deren Nutzungsmöglichkeiten in dem von der Straße abgewandten Teilstück durch den Bebauungsplan evtl. aber eingeschränkt werden könnten. Hierfür und für andere mögliche, derzeit aber nicht erkennbare Fälle wird ein Betrag bereitgestellt.

7. Kosten

Aus den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 630.000, -- DM entstehen, die in den Haushalten 1990 und später bereitgestellt werden sollen.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen	225.000,--
- Teilabschnitt Genenderstraße, städt. Anteil	40.000,--
- Planstraße A	150.000,--
- Beleuchtung	35.000,--
b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen	250.000,--
- Teilabschnitt Planstraße A	70.000,--
- Teilabschnitt Hauptsammler	180.000,--
c) Planung und Ausbau der Grünanlagen	50.000,--
d) Grunderwerb	75.000,--
e) Entschädigung nach § 39 ff BauGB	30.000,--

Erkelenz, den 10. Januar 1989

ja. Stein

Bürgermeister

ja. Franzen

Ratsherr

ja. Jansen

Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. X/2 "In den Engerbungerten" der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 vom 17.02.1989 in der Zeit vom 27.02.1989 bis 28.03.1989 öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den 18.04.1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

ges. Eschmann

Eschmann
Techn. Beigeordneter

Ergänzung der

A U S L E G U N G S B E G R Ü N D U N G:

1. Während der öffentlichen Auslegung hat der Oberkreisdirektor Heinsberg (Amtsarzt) Bedenken erhoben gegen den Bebauungsplan, u.z. gegen die Festsetzung von Wohnbaufläche auf den Grundstücken Gemarkung Gerderath, Flur 12, Nr. 107 und 108, begründet besonders durch die auf diesen Grundstücken bei der Gefährdungsabschätzung festgestellte Belastung durch Kupfer.

Außerdem empfiehlt das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Aachen eine Prüfung der Grundstücke auf ihre Eignung als Gartenland.

Obwohl die Gefährdungsabschätzung, die im Oktober 1988 speziell für diese beiden Grundstücke durchgeführt wurde (siehe Anlage zu dieser Begründung), zu dem Ergebnis kommt, daß die vorgefundenen Verunreinigungen keine weitergehende Untersuchung oder gar eine Sanierung notwendig machen und daß die weitere Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigt ist, besteht der Oberkreisdirektor (Amtsarzt) darauf, daß

- das mit Ammoniak belastete Mauerwerk nach Abbruch unschädlich deponiert wird,
- der erhöhte Kupfergehalt des Bodens auf dem Grundstücksteil, der zu Wohnzwecken genutzt werden soll, speziell im Hinblick auf diese Nutzung bewertet wird.

Die auf den beiden Grundstücken stehenden Gebäude sollen noch auf absehbare Zeit gewerblich genutzt werden. Langfristige Mietverträge bieten dafür die Grundlage. Eine Wohnnutzung ist erst nach Wegnahme dieser Gebäude möglich. Auch erst dann können die darunterliegenden Erdschichten abschließend daraufhin untersucht werden, ob eine Gefährdung wirklich gegeben ist. Falls erforderlich, kann dann ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Selbst wenn diese Untersuchung jetzt durchgeführt werden könnte, wäre sie für eine spätere Wohnnutzung, von der man nicht weiß, wann sie kommen wird, wenig aussagekräftig. Ist es doch nicht vollständig auszuschließen, daß bis dahin weitere Stoffe aus den bestehenden Gebäuden in das Erdreich übergehen. Zudem bringen die dann sicher weiter verbesserten Meßmethoden zuverlässigere Ergebnisse für die künftigen Bewohner der Grundstücke.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat deshalb in seiner Sitzung am 20.12.1989 beschlossen, den in Rede stehenden Teil des Bebauungsplangebietes entsprechend zu kennzeichnen und zudem eine Festsetzung aufzunehmen, die vorschreibt, wie vor einer Nutzung der beiden genannten Grundstücke zu Wohnzwecken zu verfahren ist.

2. Nach Beendigung der Auslegungsfrist trug der Eigentümer der o.g. Grundstücke Bedenken insbesondere gegen die Führung der geplanten Erschließungsstraße über seine Grundstücke vor und regte an, diese soweit nach Süden zu verschieben, daß die weitere gewerbliche Nutzung der Grundstücke ohne dadurch bedingte Einschränkungen möglich ist, oder die Straße zu unterbrechen.

Nach sorgfältiger Prüfung aller erkennbaren Gesichtspunkte - und obwohl die Bedenken erst nach Abschluß der öffentlichen Auslegung erhoben worden waren - beschloß der Rat in seiner Sitzung am 20.12.1989 den Bedenken stattzugeben. Vor allem mit Rücksicht auf die wertvolle Talaue entlang des Floßbaches entschied er sich für eine Unterbrechung der Straße. Damit ist es möglich, die derzeit verfügbaren Flächen zu erschließen und zu bebauen und trotzdem die Nutzung der genannten Grundstücke zu Gewerbebezwecken auf absehbare Zeit zu erlauben, soweit dies die schon vorhandene und noch hinzukommende Wohnbebauung zuläßt.

Erkelenz, den 10.01.1990

ja. Stein

Bürgermeister

ja. Clemens

Ratsherr

ja. Jansen

Ratsherr

Die dargelegten Änderungen an den Verkehrsflächen, die eine Korrektur auch der Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche bewirken, machten eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich.

Diese erfolgte in der Zeit vom 08.01.1990 bis 09.02.1990 nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 36 vom 22.12.1989. Dabei hat diese Begründung samt Ergänzung zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. X/2 "In den Engerbungerten", Bezirk Gerderath, öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den 22.02.1990

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

ps. Eschmann

Eschmann
Techn. Beigeordneter

Während der in der Zeit vom 08.01.1990 bis zum 09.02.1990 stattgefundenen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. X/2 "In den Engerbungerten" der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath, über die auch die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie die Interessenvertretung der Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Gerderath, Flur 12, Nr. 107 und 108, unterrichtet worden waren, wurden Bedenken und Anregungen einzig von o.g. Interessenvertretung vorgetragen.

In seiner Sitzung am 14.02.1991 hat der Rat der Stadt beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. X/2 "In den Engerbungerten", Bezirk Gerderath, noch einmal öffentlich auszulegen. Die Wiederholung der Auslegung war notwendig geworden, weil als Folge von Grunderwerbsverhandlungen zwischen der Stadt und privaten Grundstückseigentümern der Verlauf des von Osten kommenden Abschnittes, der durch das Floßbachtal geplanten neuen Erschließungsstraße und die Lage des hier vorgesehenen Wendehammers, erneut verändert wurden.

Die Auslegung fand statt in der Zeit vom 01.03.1991 bis zum 02.04.1991. Sie war im Amtsblatt Nr. 4/1991 vom 15.02.1991 öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom 18.02.1991 erfolgte die Unterrichtung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie der Interessenvertretung der Besitzerin der Grundstücke Gemarkung Gerderath, Flur 12, Nr. 107 und 108.

Erkelenz, den 18.07.1991

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

jos. Eschmann

Eschmann
Techn. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

Während des Auslegungszeitraumes vom 01.03.1991 bis zum 02.04.1991 hat wiederum die o.g. Interessenvertretung Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit diesen Bedenken und Anregungen setzte sich der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 17. Juli 1991 auseinander und entschied darüber nach sorgfältiger Abwägung aller erkennbaren privaten und öffentlichen Belange:

Die Interessenvertretung trägt mit Schreiben vom 7. Februar 1990 und vom 28. März 1991 zum einen Bedenken gegen die beabsichtigte Führung der Erschließungsstraße als Stichstraße von der Genenderstraße ausgehend in Richtung Floßbach, zum anderen gegen die Darstellung der rückwärtigen südlichen Teile der Grundstücke Parzelle 107 und 108 als Allgemeines Wohngebiet vor.

Planziel der Stadt ist es, auf dem nach Südosten leicht abfallenden Hang des Floßbachtals ein attraktives Wohngebiet zu erschließen. Eine gewerbliche Nutzung, die die Wohnqualität stören könnte, muß deshalb ausgeschlossen bleiben. Nur entlang der Genenderstraße, in der alten Dorflage also, soll es noch den einen oder anderen nicht störenden kleineren Gewerbebetrieb geben, der der Versorgung der Einwohner aus der Umgebung dient.

Die aus diesem Planziel resultierende Festsetzung der neuen Baugrundstücke als Wohngebiet hebt den Wert der davon betroffenen Grundstücke erheblich, da sie im bisherigen Bebauungsplan nicht als Bauland festgesetzt waren. Auch die künftige Nutzung eines bislang gewerblich genutzten Grundstückes zu Wohnzwecken wird eine Wertsteigerung zur Folge haben.

Für die Besitzerin des Grundstückes Parzelle Nr. 107 und 108 folgert daraus:

Das Grundstück Parzelle 108 ist unbebaut. Das Grundstück Parzelle 107 ist bis zu fast $\frac{2}{3}$ seiner Tiefe bebaut, also tiefer, überwiegend sogar wesentlich tiefer als alle übrigen Grundstücke auf dieser Seite der Genenderstraße. Dadurch reicht das Grundstück auch mit seinem bebauten Teil zwangsläufig in das künftige Wohngebiet hinein.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen nehmen aber insofern Rücksicht auf die bestehende Bebauung, als die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche alle derzeit bebauten Grundstücksteile abdeckt.

Die neue Erschließungsstraße, die ursprünglich durchgehend vorgesehen war, endet jetzt vor o.g. Grundstücken, sodaß diese nicht durch die von Osten kommende Straße erschlossen werden. Entsprechend kann die Eigentümerin auch nicht zu den Kosten, die daraus entstehen, herangezogen werden. Für die Erschließung der o.g. Grundstücke ist vielmehr eine Stichstraße von der Genenderstraße aus vorgesehen und in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die etwa auf der Trasse eines bereits vorhandenen Weges liegen wird, der heute der Verbindung der einzelnen Gebäudeteile untereinander dient und die erst dann gebaut zu werden braucht, wenn die gewerbliche Nutzung auf den o.g. Grundstücken aufgegeben, die aufstehende Bebauung abgebrochen und das Gelände einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Der bebaute Teil des Grundstückes Nr. 107 (und das danebenliegende Grundstück Nr. 108 in der selben Tiefe) ist im Bebauungsplan in der nördlichen Hälfte als Mischgebiet, in der südlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die derzeit in den Gebäuden stattfindende Nutzung ist genehmigt und in einem Allgemeinen Wohngebiet erlaubt. Der Bestandsschutz für die derzeitige Nutzung ist somit gegeben, der für die zuvor ausgeführten Tätigkeiten ist mit der Genehmigung der neuen Nutzung ohnehin erloschen..

Zusammenfassend kann also gesagt werden, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die o.g. Grundstücke keine Verschlechterung gegenüber dem vorherigen Zustand eintritt, weil

- die derzeitige gewerbliche Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, und solange ausgeübt werden kann, wie vom Eigentümer gewünscht und
- die Erschließung diesen Umstand beachtet bzw. erst dann erfolgen muß, wenn die heutige Nutzung aufgegeben wird.

Die von der Interessenvertretung vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden daher als unbegründet zurückgewiesen.

Die Begründung beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 17.07.1991 als Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. X/2 "In den Engerbungerten" der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath.

Erkelenz, den 18.07.1991

ya. Stein

Bürgermeister

ya. Clemens

Ratsherr

ya. Jansen

Ratsherr

phook zur Verfügung
vom 27.12.1991

Des Regierungpräsident
i. V. H. Spielmanns

