

STADT ERKELENZ

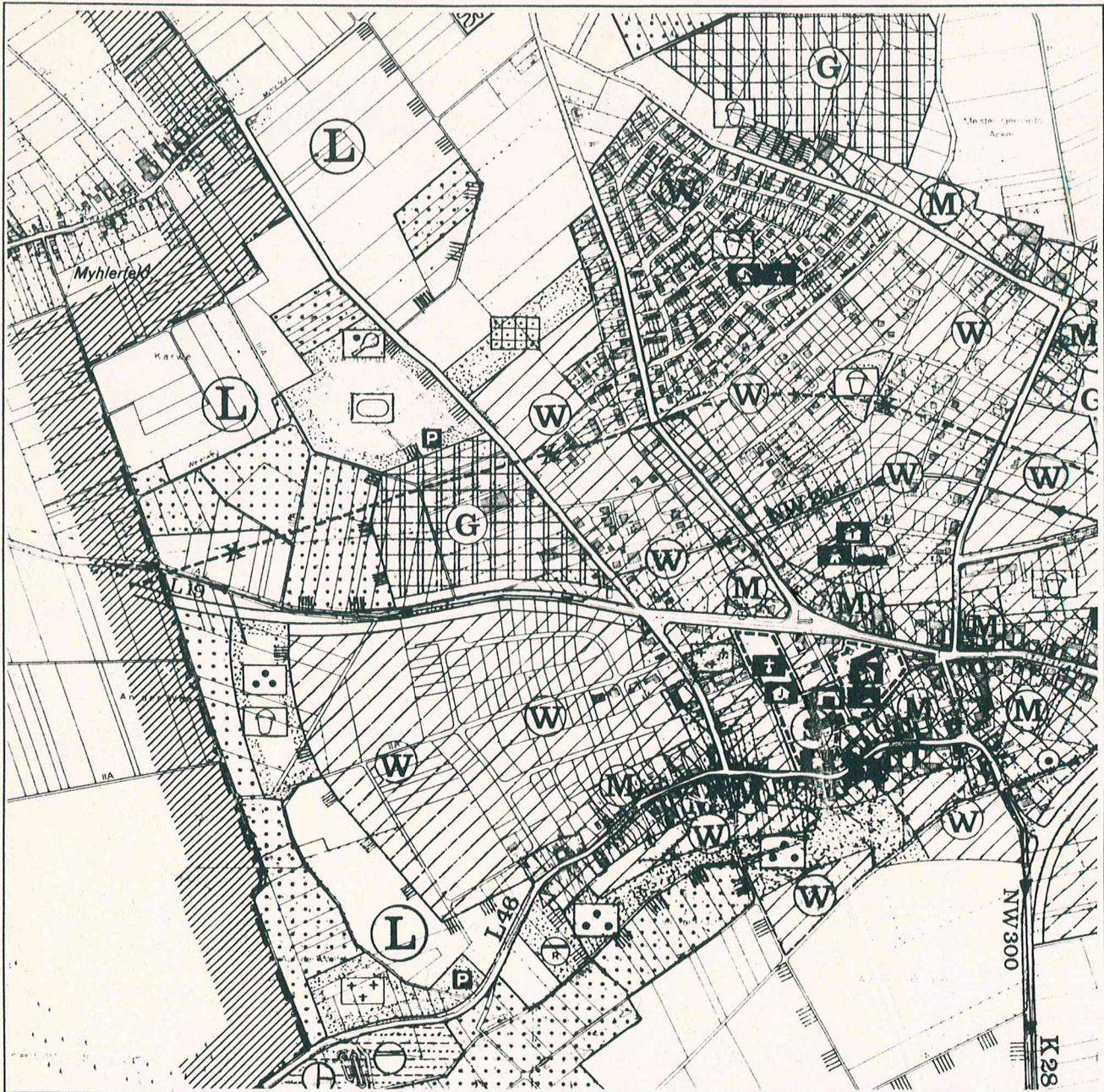
Az.: 61 26 02 070

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.VII »Gewerbegebiet/Sportplätze« Stadtbezirk Gerderath

. Ausfertigung

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**
in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132))
Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**
in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419
geändert am 21. 06. 1988 (GV. NW. S. 319))



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 23. 01. 1990
 (BGBl. I S. 132).

Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58) und

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung) in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419)
 geändert am 21. 06. 1988 (GV. NW. S. 319).

Begründung

für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze" der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath

Auslegungsbegründung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze" wird begrenzt durch die Spartastraße im Osten, die Lauerstraße (L 19) im Süden, die westliche Grenze des Grundstückes Nr. 1323, Flur 13, Gemarkung Gerderath im Westen sowie die südliche Grenze des Grundstückes Nr. 1129, Flur 13, Gemarkung Gerderath im Norden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,55 ha und liegt am Westrand der Ortslage Gerderath.

Der Planbereich deckt den südwestlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze" ab, wobei das Grundstück Nr. 1324, Flur 13, Gemarkung Gerderath, ausgeklammert wird, und ist Bestandteil eines Gesamtplanes Nr. VII der östlich des Planbereiches weitere Gewerbegebietsflächen ausweist.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz wurde in der ersten Hälfte der 70er Jahre aufgestellt und erhielt am 30.12.1974 Rechtskraft.

Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze" stellt der Flächennutzungsplan zum Teil "Gewerbegebiet" (östlicher Bereich) dar, während die restliche, westliche Fläche des Planbereiches als "Fläche für die Forstwirtschaft" ausgewiesen ist.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze" ist es, das Gewerbegebiet geringfügig nach Westen zu erweitern.

Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan dergestalt geändert (70. Änderung), daß

- die Fläche für die Forstwirtschaft um ca. 90 Meter im Süden des Planbereiches und um ca. 20 Meter an der nördlichen Grenze des Grundstückes Nr. 1321, Flur 13, Gemarkung Gerderath nach Westen verschoben wird.

3. Vorläuferplanung

Für das Plangebiet der 3. Änderung gilt bis zur Rechtskraft dieser Änderung der Vorläuferplan Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze", rechtskräftig seit dem 05.03.1977.

Die wesentlichen Festsetzungen dieses Vorläuferplanes sind:

- . **Gewerbegebiet**
Von der Spartastraße ausgehend nach Westen in einer Tiefe von 80 Metern, bei einer Tiefe der überbaubaren Flächen von 60 Metern.
Eine zweigeschossige Bauweise mit der Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 ist zulässig.
Die Art der zulässigen Betriebe sind in den Textlichen Festsetzungen des Planes nach der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.09.1990 - S.M.B.L. NW 283 - festgesetzt.
- . **Fläche für die Forstwirtschaft**
im westlichen Anschluß an das Gewerbegebiet.

Nachrichtlich ist das Gebiet für den Landschaftsschutz dargestellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze" weist westlich der Spartastraße ein Gewerbegebiet aus, in dem eine bis zu zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Seit bestehen der Rechtskraft (05.03.1977) wurden diese Grundstücke ausgenutzt und bebaut.

Die wirtschaftliche Entwicklung fordert von den hier ansässigen Betrieben eine ständige Anpassung an die Absatzmärkte und macht in einigen Fällen eine Erweiterung des Betriebes, vor allem aber des Betriebsgeländes (Lagerkapazitäten) unumgänglich, um die Existenz dieser Betriebe zu sichern.

Ziel der Planung ist es nun, durch eine geringfügige und sensible Erweiterung des ausgewiesenen Gewerbegebietes die dringend benötigten Flächen unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Landschaft zu schaffen.

Die nun zur Verfügung gestellten Flächen sollen demnach nicht zur Ansiedlung neuer Betriebe dienen, sondern zur dringend notwendigen Erweiterung der bestehenden, ansässigen Betriebe.

5. Ausweisungen im Einzelnen

5.1 Erschließung des Planbereiches

Die Erschließung des Planbereiches ist über die bereits bestehende Spartastraße (außerhalb des Planbereiches) gesichert, da die bestehenden Betriebe lediglich nach Westen hin erweitert werden sollen und die neu hinzukommenden Flächenanteile über die bereits voll erschlossenen Betriebsgrundstücke erreicht und erschlossen werden müssen.

Die Erreichbarkeit der hinteren, neuen Grundstücksflächen ist somit von den Eigentümern auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen lauten:

- **Gewerbegebiet**
Die Regelungen, welche Betriebsarten und Anlagen in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet zulässig sind, sind in den Textlichen Festsetzungen festgesetzt.
Die westliche "Restfläche" des Planbereiches ist als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

5.3 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen im Gewerbegebiet

Begründung:

In Industrie- und Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für einen bestimmten, in der BauNVO bezeichneten Personenkreis zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden (Eigenvorsorge).

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde ebenfalls aus dem Vorläuferplan Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze" übernommen, wobei im Fall der Geschößflächenzahl die zulässigen Höchstwerte (2,4) unterschritten werden. Somit wird eine zu starke Verdichtung der Bausubstanz in unmittelbarer Nähe zur "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" verhindert und einer sensiblen Überplanung der Flächen Rechnung getragen.

Die überbaubaren Flächen umfassen fast den gesamten Bereich, der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche und halten lediglich die nötigen Grenz- und Seitenabstände von 10 bzw. 20 Metern ein. Somit wird einer individuellen Stellung der Gebäude, die sich den innerbetrieblichen Voraussetzungen anpassen müssen, Rechnung getragen.

Zur Ausgestaltung der Abstandsfläche zur "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird unter Punkt 7 "Landschaftspflegerischer Begleitplan" genauer eingegangen.

Zur Lauerstraße (L 19) wird gemäß dem Landesstraßengesetz ein Abstand von 20 Metern eingehalten, da dieser Bereich der L 19 außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.

6. Ver- und Entsorgung des Planbereiches

Die Versorgung des Gewerbegebietes ist über die Versorgungsanlagen in der Spartastraße ausreichend gesichert und vorhanden.

Bei der Entsorgung der neuen Gewerbeflächen werden die bestehenden Kanäle der Spartastraße in Anspruch genommen. Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen werden keine bedenklichen Erhöhungen der Schmutzwasserfrachten anfallen, da hier untergeordnete Gebäude, wie eine Gewerbe- oder Lagerhalle, sowie Lagerplätze unter freiem Himmel errichtet werden. Eine Überlastung der Kanäle, ist nicht zu erwarten. Eine Belastungserhöhung der Kläranlage Gerderath ist ebenfalls nicht zu befürchten.

7. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Die durch die Erweiterungsmaßnahme erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in einem "Landschaftspflegerischen Begleitplan" erfaßt und können im Bereich des Bebauungsplanes selbst auf den Grundstücken 1323, 1322 und teilweise auf dem Grundstück 1321, Flur 15, Gemarkung Gerderath, durchgeführt werden.

Im Abstand von 10 bis 20 Metern von der westlichen Baugrenze des Gewerbegebietes zur "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Errichtung von Natur und Landschaft" wird eine Bepflanzung des 10 Meter tiefen Streifens als "Waldsaum", einem in der Höhe abgestaffelten Übergang der Bepflanzung von niedrigen Strauchgewächsen zu höheren Baumkulturen, angelegt.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Planbereich wird westlich des Gewerbegebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von ca. 1,3 ha festgesetzt, in der u.a. die Ausgleichsmaßnahmen nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan nachgewiesen werden.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Landschaftsschutzgebiet

Im Laufe des Verfahrens wird die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nach Westen derart verlegt, daß sie mit der Grenze der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft übereinstimmt.

Somit liegt der westliche Teil des Planbereiches im Landschaftsschutzgebiet.

9.2 Lärmschutzzonen

Der Planbereich liegt vollständig in der Lärmschutzzone C des Militärflughafens Wildenrath.

Der Flugbetrieb wurde auf dem vorgenannten Flughafen zum Ende des Jahres 1992 eingestellt. Der Bund hat die Lärmschutzzonen am 01.07.1992 zurückgenommen.

10. Kennzeichnung

In den Textlichen Festsetzungen ist der Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII "Gewerbegebiet-Sportplätze" als Fläche, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

11. Hinweise

Auf Bodensenkungen im gesamten Planbereich, infolge von Grundwasserentzug durch den Braunkohleabbau, wird in den Textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Den Parzellen 1290 und 1266 sowie den nördlichen Teilen der Parzellen 1321, 1320 und 1319 werden nach Absprache mit dem Forstamt Mönchengladbach überbaubare Flächen eingeräumt, die den Mindestabstand von 35 m zwischen Waldfläche und überbau-

barer Grundstücksfläche, wie es im Runderlaß des Innenministers - VC2/VA1-901.11/3-100/83 - und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - IVA525-05-00.00 - vom 18.07.1975 gefordert wird, um 25 m unterschreiten.

Die Beachtung des o.a. Runderlasses ist unter Berücksichtigung der seitens des Forstamtes Mönchengladbach vorgebrachten/vorgeschlagenen Auflagen/Anforderungen gewährleistet.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind nachfolgend aufgeführte Auflagen zu beachten bzw. das Forstamt Mönchengladbach zu beteiligen.

Es muß sichergestellt werden, daß die Gebäude, welche näher als 35 m an den Wald herangebaut werden, nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. In diesen Gebäuden dürfen lediglich Stoffe und Materialien gelagert werden, von denen eine Gefährdung für den angrenzenden Wald einschließlich des Waldbodens auch im Brandfalle nicht ausgeht. Zusätzlich sind aufgrund der Unterschreitung der Mindestabstände die Haftungsfragen für Schäden durch Windwurf und Windbruch, herabfallende Äste sowie Wurzelschäden an der Bausubstanz privatrechtlich zwischen den Waldanrainern und den Waldbesitzern der Grundstücke 162 und 1322 zu regeln, so daß gegen die Waldbesitzer keine Ansprüche geltend gemacht werden können.

12. Kostenschätzung

Da keine Erschließungsaufwände zu tätigen sind, entstehen der Stadt keine Kosten.

13. Die Kosten für die Aufforstung der Ausgleichsflächen werden auf 67.000,- DM geschätzt. Gemäß § 8 a III BNatschG sind die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom Vorhabenträger auszuführen. Gemäß § 8 a IV sind die Kosten auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen, soweit die Gemeinde die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gemäß Abs. III durchführt. Die Verteilung der Kosten auf die betroffenen Grundstücke richtet sich nach § 8 a BNatschG.

Erkelenz, den 12. April 1995

ges. Clemens
Bürgermeister

ges. Kippers
Ratsherr

ges. Jansen
Ratsherr

gehört zur Verfügung
vom 13. Sept. 1995

35.2.12 - 4911 - 2046/95

Beiratsregierung Köln

Im Auftrag
ges. Schmitz