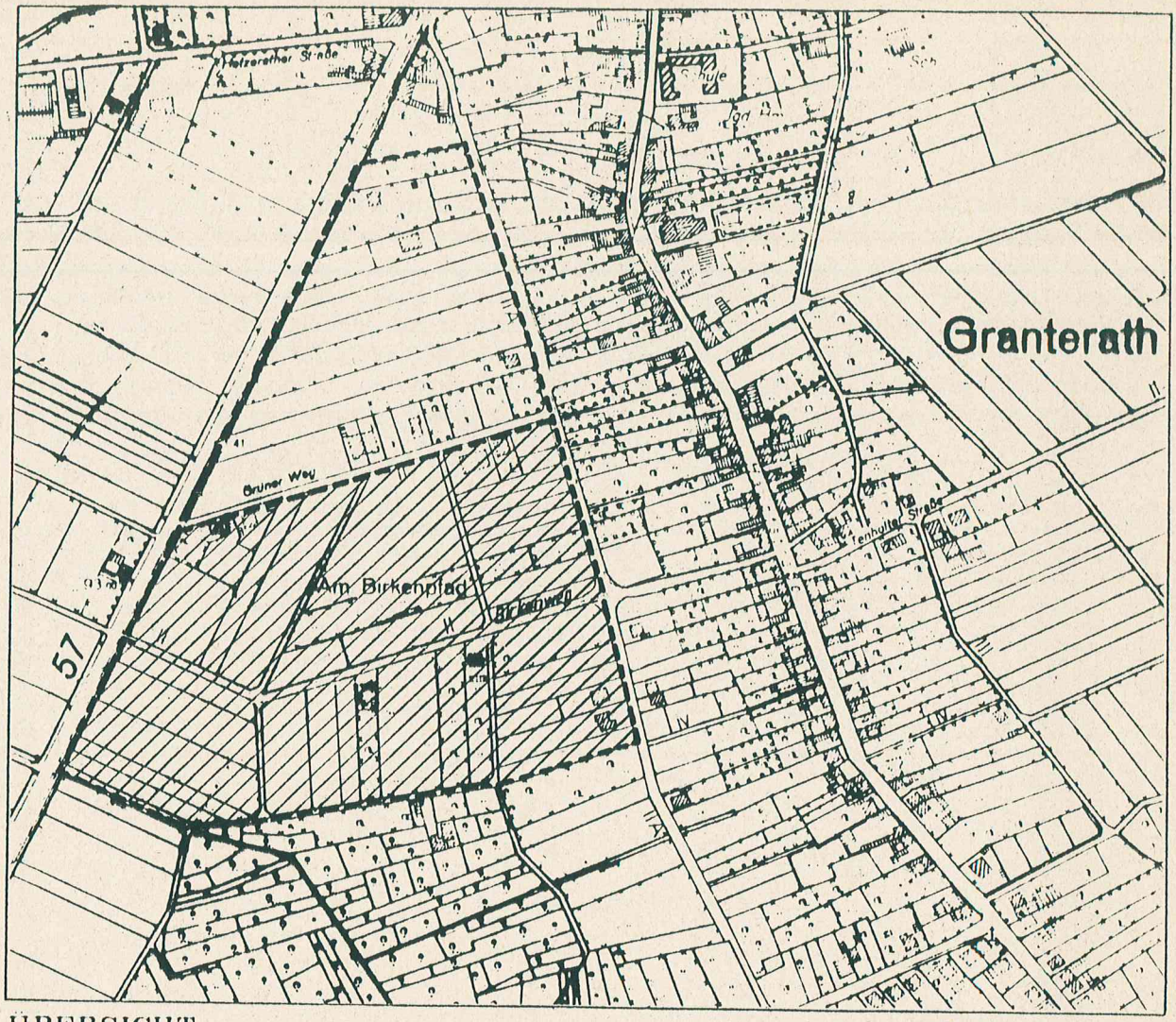


ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

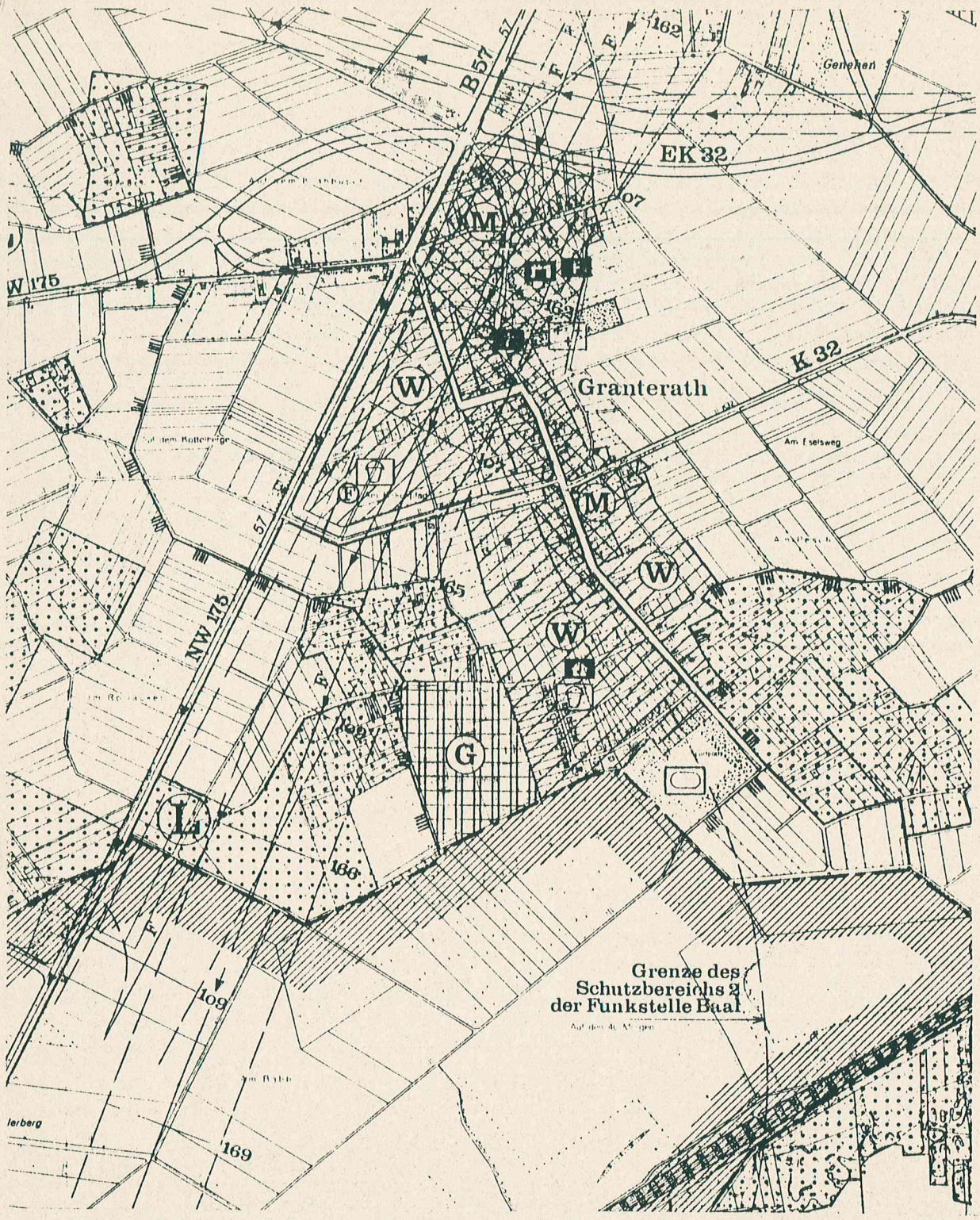
Dezernat IV A Az.: 612 07 01(2)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Birkenweg" Stadtbezirk Granterath

Gemarkung Granterath
Flur 14

Maßstab 1:500

. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1:10.000

Rechtsbasis :

Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) *)
3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes v. 21.4.1970,
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1757),
Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I. S. 21)

*) und in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256)

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. I „Birkenweg", Stadtbezirk Granterath, 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. I "Birkenweg" (Gesamtplan) ist seit dem Jahre 1972 rechtskräftig. Er umfaßt ein Gebiet in der Größe von ca. 9,5 ha zwischen der Bundesstraße 57 und der Ortslage Granterath, größtenteils nördlich der Kreisstraße 32. Es handelt sich dabei um das einzige zusammenhängende und damit wirtschäftlich zu erschließende Baugebiet im Stadtteil Granterath. Hier soll der Bedarf an Wohngrundstücken gedeckt werden, der für den Stadtteil Granterath durch die im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung getroffenen Zuteilung zu der Gruppe der Stadtteile mit Eigenentwicklung entsteht (siehe Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan S. 14-16).
Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil noch unbebaut; nur an der Straße "Hinter den Hecken" stehen einige Wohngebäude neben wenigen baulichen Ansätzen an Wirtschaftswegen im Inneren des Plangebietes.
In seiner Sitzung am 21. Juli 1976 hat der Rat der Stadt Erkelenz beschlossen, den Bebauungsplan Nr. I zu überarbeiten und in zwei Abschnitten zu ändern.

1. Ziel der 2. Änderung ist es, die Festsetzungen über die bauliche Nutzung auf den noch unbebauten Grundstücken zu überprüfen und, soweit erforderlich und möglich, unter Berücksichtigung der besonderen Lage dieses Gebietes dem derzeitigen Bedarf anzupassen sowie die Erschließungsanlagen auf das nach heutigen Erkenntnissen und Vorschriften notwendige Maß zu erweitern.

   Außerdem wird durch Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen für einen kombinierten Kinder-, Spiel- und Bolzplatz, der hier dringend benötigt wird.

2. Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I umfaßt den gesamten südlichen Bereich des Bebauungsplanes bis zur Wegeparzelle Flur 14, Nr. 187 "Grüner Weg" in einer Größe von ca. 3,5 ha einschließlich der Erweiterung nach Süden.

3. Nach den bisherigen Festsetzungen ist der gesamte Bereich der 2. Änderung - bis auf einen kleinen Bereich im Süden zum Wald hin, der als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist - als Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise zu nutzen. Es sind max. zwei Vollgeschosse allgemein erlaubt.
   Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend für eine Reihenhausbebauung festgesetzt mit besonders dafür vorgesehenen Flächen zur Errichtung von Garagenzeilen bzw. -höfen, teilweise an sehr schmalen Wohnwegen, die im Plan als Fußwege bezeichnet sind.

4. Nach den künftigen Festsetzungen bleibt die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bestehen. Mit Rücksicht auf die das Plangebiet unmittelbar tangierende, stark befahrene Bundesstraße wird die Bauhöhe auf den zu dieser Straße hin gelegenen Grundstücken auf ein Vollgeschoß beschränkt. Nur im Ausnahmefall und um bei Bedarf etwas mehr Spiel-

raum im Hinblick auf den nutzbaren Raum zu geben, wird ein zweites Geschoß erlaubt. Voraussetzung dafür ist jedoch u.a., daß das Gebäude im äußeren Erscheinungsbild eingeschossig bleibt, eine bestimmte Höhe also nicht überschritten wird, was im Hinblick auf eine möglicherweise notwendig werdende Abschirmung zur B 57 hin mittels einer Aufschüttung von Bedeutung ist. Die Nähe der B 57 ist auch der Grund für die Festsetzung, nach der hier nur Einzel- und Doppelhäuser - d.h. eine sehr offene Bebauung - errichtet werden dürfen. Auch im restlichen Bereich der 2. Änderung werden die auf eine Reihenhausbebauung abzielenden Festsetzungen zugunsten einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern aufgehoben, was dem in Granterath bestehenden Bedarf entspricht. Insgesamt können etwa 60 Wohneinneiten untergebracht werden.

Im Interesse eines ansprechenden Gesamtbildes (aber auch aus den o.g. Umweltschutz-Erwägungen) wird im gesamten Baugebiet die Höhe der Erdgeschoßfußboden-Oberkante allgemein auf max. 50 cm festgesetzt. Diesem Ziel dient auch das Verbot der Einfriedigung von Vorgärten sowie die Vorschriften über Dachneigung und Dachausbau. Nur entlang der Bundesstraße ist es zum Schutz der Annahme, aber auch im Interesse eines möglichst reibungslosen Verkehrsflusses auf dieser Straße notwendig, die Grundstücksgrenzen parallel dazu dauerhaft und lückenlos einzufriedigen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen reicht aus, um das angestrebte städtebauliche Ziel zu erreichen; Baulinien sind nicht erforderlich.

Im Süden wird auf einer Fläche, die bisher nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I gehörte, der hier dringend benötigte Spielplatz angelegt.

5. Zur Realisierung der Planung ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I (also 1. und 2. Änderung) ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff des Bundesbaugesetzes vorgesehen, das vom Amt für Agrarordnung in Mönchengladbach parallel zu dem z.Zt. laufenden Flurbereinigungsverfahren Erkelenz II, in dessen Bereich auch der Stadtteil Granterath liegt, durchgeführt werden wird.

6. Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I erfolgt neben dem zur Wohnstraße erweiterten Wirtschaftsweg Parz. 187 vor allem durch den "Birker Weg", die heutige Kreisstraße 32, und einer Verbindungsstraße zum nördl. anschließenden Bereich hin (1. Änderung). Die dazwischen liegenden schmaleren Erschließungsstraßen sollen als Wohnwege ausgebaut und nur für den unmittelbaren Anliegerverkehr freigegeben werden.

Die Anbindung an das regionale Straßennetz (B 57) erfolgt ebenfalls über die Kreisstraße 32, deren Einmündung in die Bundesstraße 57 verkehrsgerecht ausgebaut wird (Linksabbiegerspur auf der B 57), zu einem geringeren Teil über die Straße "Hinter den Hecken." Parkplätze in Form von Längsaufstellspuren sind im Mittelbereich in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Die Versorgung des Plangebietes kann problemlos sichergestellt werden, soweit dies bisher noch nicht geschehen ist. Der Anschluß an das Energieversorgungsnetz sowie an die Trinkwasserversorgung durch das Kreiswasserwerk Heinsberg ist ohne weiteres möglich.

Für die Beseitigung der Abwässer ist eine für die Stadtteile Granterath und Hetzerath gemeinsam zu errichtende Kläranlage geplant, mit deren Bau spätestens 1978 begonnen wird. Als Standort wurde ein Grundstück in der Gemarkung Doveren der Stadt Hückelhoven bestimmt. Entsprechende Abmachungen sind mit der Stadt Hückelhoven bereits getroffen.
Für den Stadtteil Granterath liegt eine Kanalisationsplanung vor, die z.Zt. überarbeitet und in die auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. I einbezogen wird.

7. Restriktionen:

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I liegt an der Bundesstraße 57 außerhalb einer Ortsdurchfahrt. Innerhalb der Zone von parallel 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sind die Vorschriften des § 9 des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten.
Die unmittelbare Lage des Gebietes an der relativ stark befahrenen Bundesstraße macht die Festsetzung eines Bereiches notwendig, in dem bei der Errichtung von Wohngebäuden etc. besondere Vorkehrungen im Hinblick auf den passiven Umweltschutz getroffen werden müssen. Für den aktiven Umweltschutz besteht die Möglichkeit, innerhalb des 20 m - Streifens entlang der Bundesstraße einen Erdwall aufzuschütten und diesen zu bepflanzen.

Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone 2 der Kurzwellen-Funkstelle Baal der Deutschen Bundespost. In diesem Schutzbereich, der ein Gebiet zwischen 100 und 1.200 m im Umkreis um den (außerhalb des Stadtgebietes Erkelenz liegenden) Schutzbereich 1 umfaßt, sollen zur Vermeidung von Störungen im Funkbetrieb Bauwerke eine Höhe von 80 m über NN am Rande des Schutzbereiches 1 auf eine Höhe von 200 m über NN am Außenrand der Schutzzone 2 nicht übersteigen. Das Plangebiet liegt in einem Abstand von etwa 650 bis 1.000 m vom Schutzbereich 1 entfernt.

Der Bereich der 2. Änderung liegt größtenteils unterhalb einer bestehenden Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost, die mit beiderseits 100 m breiten Schutzstreifen von der Vermittlungsstelle am Franziskanermarkt in Erkelenz-Mitte parallel zur B 57 nach Südosten verläuft. Innerhalb des Schutzbereiches dürfen Gebäude mit einer Höhe über 107 m NN nicht errichtet werden.
Eine weitere Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen wird künftig von dem an der Aachener Straße geplanten Fernmeldeturm ausgehen und möglicherweise ebenfalls über das Plangebiet hinweg nach Süden verlaufen. Die zu erwartende Bauhöhenbeschränkung soll zwischen 162 und 165 m über NN liegen.

Der Planbereich liegt über Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle bzw. Braunkohle verliehen sind.

In dem Gebiet zwischen Bundesstraße, Kreisstraße und Wegeparzelle 187 liegt eine frühgeschichtliche Frümmerstätte (römisch). Nach dem Preußischen Ausgrabungsgesetz vom 26. 03. 1914 (mit Ausführungsbestimmungen vom 30. 07. 1920 sowie letzter Fassung vom 28. 02. 1970) sind grundsätzlich alle archäologischen Bodenfunde dem "Staatl. Vertrauensmann für Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer im Bereich des Landschaftsverbandes Rheinland - mit Ausnahme des Stadtkreises Köln - " in Bonn 1, Colmantstraße 14-16, zu melden.

8. Kosten der Verwirklichung:

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 1.400.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten 1979-81 angesetzt werden.

Der Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen	ca. 950.000,-- DM
b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen	ca. 300.000,-- DM
c) Planung und Ausbau der Spielplatzanlage	ca. 50.000,-- DM
d) Grunderwerb	ca. 75.000,-- DM
e) Entschädigungen nach § 39 j ff BBauG	ca. 25.000,-- DM

Erkelenz, den 01.03.1978

gez Stein — Bürgermeister

gez. Franzen — Ratsherr

gez Jansen — Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2257) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I "Birkenweg" der Stadt Erkelenz (Stadtbezirk Granterath) sowie dem Bebauungsplan Nr. I "Birkenweg" selbst nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 30 der Stadt Erkelenz vom 25.11.1977 in der Zeit vom 05.12.1977 bis 06.01.1978 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 01. 03. 1978

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Eschmann

(Eschmann)
Techn. Beigeordneter