

ÜBERSICHT

Maßstab 1: 5000

STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.:612-01-08(7)

Diese Abschrift/Fotokopie des/der
Beglaubigung über 7. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. VIII „Schneller“
stimmt mit dem vorgelegten Schrift-
stück überein.

Die Beglaubigung wird erteilt zur
Vorlage bei *an. Kreis. 172. Bau...*

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIII „Schneller“ Stadtbezirk Erkelenz - Mitte

Erkelenz, den *22.08.89*

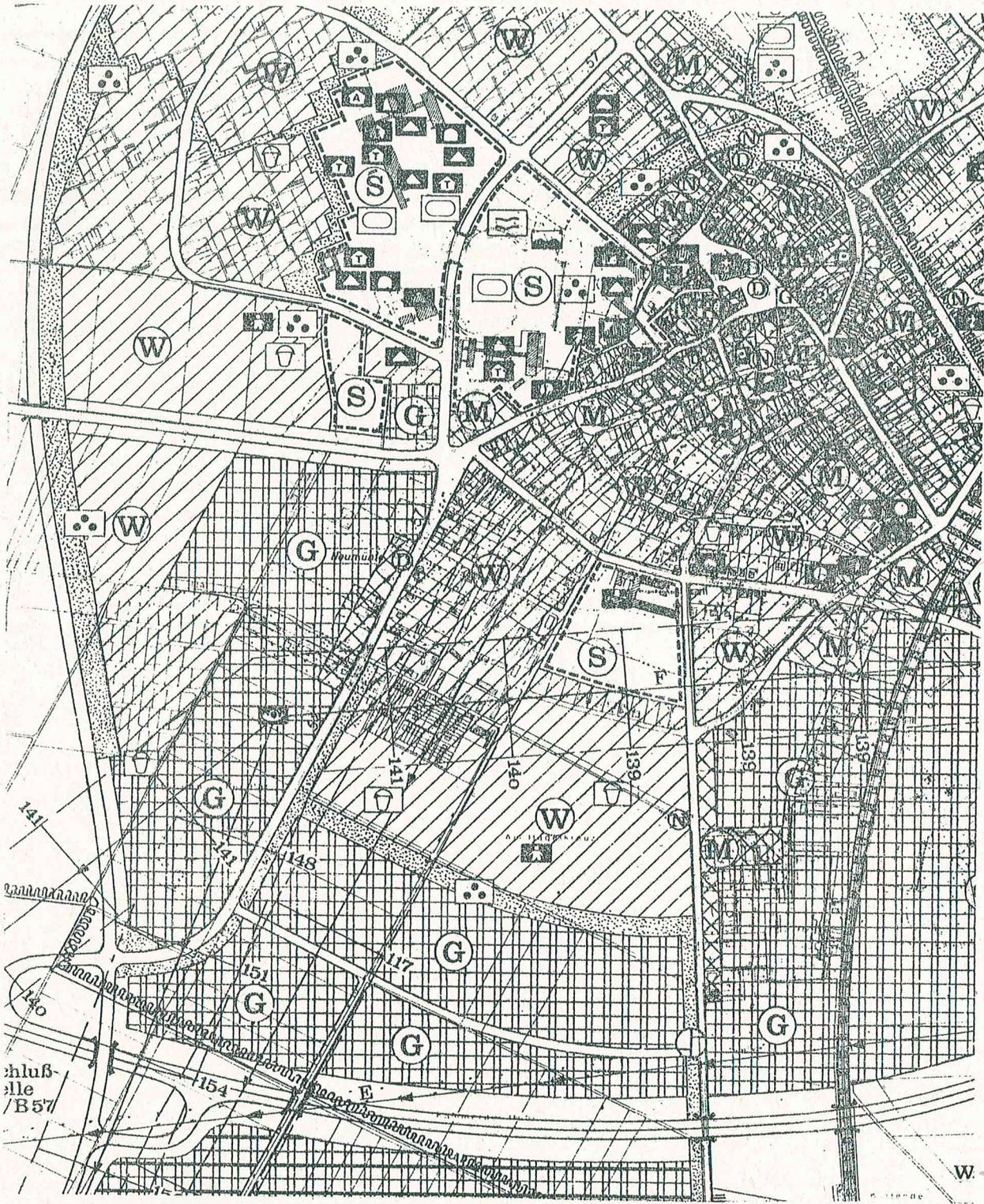
Der Stadtdirektor
- Ordnungsamt -
im Auftrage



Gemarkung Erkelenz
Flur 26 und 72

Maßstab 1: 500

5. 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
 (Bau nutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I. S. 1237),
 Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I. S. 21)
) und in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I. S. 2257)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. VIII »Schneller«, Stadtbezirk Erkelenz, 7. Änderung

0. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. VIII "Schneller", der in den 60er Jahren aufgestellt worden war, umfaßt ein ca. 40 ha großes Gebiet zwischen der Aachener Straße und der Bundesbahnstrecke. Dieser Bebauungsplan wird auf Beschluß des Rates der Stadt Erkelenz vom 18. 09. 1974 überarbeitet und in mehreren Abschnitten geändert.

Gründe für die Überarbeitung sind

- . die im Ausbau befindliche Selfkant-Autobahn (A 46) und die davon zu erwartenden Auswirkungen,
- . geänderte Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes,
- . der wachsende Bedarf an Einfamilienhaus-Grundstücken bei zurückgehender Nachfrage nach Geschößwohnungen und
- . der nicht mehr vorhandene Bedarf an Gemeinbedarfsflächen in der bisher vorgesehenen Größe (Schul- und Kirchenzentrum).

1. Ziele der Änderung

Mit Rücksicht auf die teilweise in Höhenlage geführte Autobahn wird ein Bereich nördlich der Autobahn mit einer Tiefe von 300 m als Gewerbegebiet festgesetzt - mit nach Norden abgestufter Nutzungsbeschränkung hinsichtlich der zu erwartenden Immissionsauswirkungen. Die nördlich anschließenden Flächen bleiben Wohngebiet wie bisher, durch eine Grünzone mit wechselnder Breite vom Gewerbegebiet getrennt. Im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen, die z. T. eine bis zu achtgeschossige Bebauung zuließen, sollen in diesem Wohngebiet künftig vor allem Einfamilienhäuser errichtet werden.

2. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIII "Schneller" umfaßt die noch verbleibende Fläche zwischen dem Geltungsbereich der 2. Änderung und dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. VIII/1 "Schneller-Südwest" zwischen der Aachener Straße und der Straße "Schneller".

In seinem Geltungsbereich werden kleinere Teile aus der 2. Änderung (Spielplatz) und dem Bebauungsplan Nr. VIII/1 (Grünzone) einbezogen.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIII ist etwa 3 ha groß.

3a. bisheriger Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. VIII setzte hier bisher Reines Wohngebiet fest. Zulässig waren zwei, vier- und achtgeschossige Baukörper. Von einer Erschließungsstraße aus, die von der Straße "Schneller" bis zur Tenholter Straße im Bogen durch das gesamte Baugebiet VIII geplant war, sollten die Baugrundstücke über nur vom Anliegerverkehr befahrene Wege erschlossen werden, an denen auch die Garagenhöfe angeordnet waren (ähnlich wie im bereits realisierten Bebauungsplan VI).

3b. neuer Planinhalt

Mit Rücksicht auf den heutigen Bedarf sind im Bereich der 7. Änderung ausschließlich Ein- bis Zweifamilienhäuser zulässig, überwiegend freistehend. Es können etwa 35 Einheiten untergebracht werden.

Im Interesse eines ansprechenden Gesamtbildes wird die Erdschoßfußboden-Oberkante der Wohngebäude auf max. 50 cm über Straßenkrone festgesetzt. Diesem Ziel dient auch das Verbot der Einfriedigung von Vorgärten mit Zäunen o.ä. sowie die Vorschriften über Dachneigung und Dachausbau.

Zur Vermeidung einer nicht beabsichtigten Mischung von Einfamilienhäusern und Mietwohnungen ist festgelegt, daß nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden dürfen.

Um auf Grundstücken, auf denen nur eingeschossige Wohngebäude zulässig sind, einen größeren Spielraum im Hinblick auf den zu nutzenden Raum zu geben, wird dort im Ausnahmefall ein zweites Geschoß erlaubt. Voraussetzung dafür ist jedoch u.a., daß das Gebäude im äußeren Erscheinungsbild eingeschossig bleibt.

Im Interesse der städtebaulichen Gesamtkonzeption wurde eine offene Bauweise festgesetzt, nach der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Um das angestrebte städtebauliche Ziel zu erreichen, genügt die Festsetzung der überbaubaren Flächen mit Hilfe von Baugrenzen; Baulinien sind nicht erforderlich.

Die Nutzung des Gebietes zu Wohnzwecken (festgesetzt ist Allgemeines Wohngebiet) wurde möglich, nachdem durch ein auf Empfehlung einiger Träger öffentlicher Belange erstelltes Gutachten 1) die Voraussetzungen dafür ermittelt werden konnten. Sowohl zur Aachener Straße hin, als auch innerhalb des Grünstreifens entlang der südlich angrenzenden Gewerbeflächen ist zur Abschirmung ein bis zu 3,00 m hoher Erdwall mit Begrünung vorgesehen. Dieser Grünstreifen, durch den auch ein Abschnitt des das gesamte Baugebiet VIII durchquerenden Fußweges verläuft, wird an einer Stelle zu einer größeren Fläche erweitert für die Anlage von Spiel- und Freizeiteinrichtungen.

1) "Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. VIII/1 der Stadt Erkelenz" vom 20.04.1977, bearbeitet durch den Technischen Überwachungsverein Rheinland e.V. (TÜV), Fachbereich Umweltschutz Lärm - veröffentlicht in der Reihe "Stadtentwicklung Erkelenz", April 1977

Der im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIII vorgesehene Spielplatz entfällt; die Fläche wird der Grünzone südlich der Wohngrundstücke zugeordnet.

4. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIII ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der sich z.Zt. in Aufstellung befindet. Das genannte Gutachten und die darin gegebenen Empfehlungen schaffen die Möglichkeit dafür, das Wohngebiet etwas weiter nach Süden auszudehnen, als im Flächennutzungsplan dargestellt.

5. Infrastruktur

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Straße "Schneller" aus durch eine Wohnstraße, die zum größten Teil mit Verbundpflaster befestigt werden soll. Mit dieser einheitlichen Gestaltung der Straßenoberfläche im Charakter eines Wohnweges wird die Absicht verfolgt, den Kraftfahrer zu vorsichtigerem Fahren zu veranlassen, im Interesse einer größeren Sicherheit für den Fußgänger.

Mehrere Fußwege verbinden das Plangebiet mit den nördlich anschließenden Wohngebieten und dem Stadtzentrum sowie der Grünzone im Süden.

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt im Trennsystem über die Straße "Schneller" zur Aachener Straße und weiter zur Kläranlage, die ausreichend aufnahmefähig ist.

Für das gesamte Baugebiet VIII liegt eine Kanalplanung vor.

Das Plangebiet kann ohne weiteres an die Trinkwasserversorgung und an das Energieversorgungsnetz angeschlossen werden.

Aus Umweltschutzgründen sind feste und flüssige Brennstoffe für Heizungszwecke ausgeschlossen.

6a. Verwirklichung

Bodenordnungsmaßnahmen werden voraussichtlich nur in Form einer Grenzregelung gem. § 80ff BBauG notwendig werden.

6b. Soziale Maßnahmen

Die bestehenden Eigentums- und Pachtverhältnisse sowie der Umstand, daß nur unbebaute Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIII einbezogen sind, machen soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

6c. Planungsschäden

Die Umwandlung des Reinen Wohngebietes in Allgemeines Wohngebiet sowie die Abstufung der Zahl der zulässigen Geschosse wird nicht zu Schadenersatzansprüchen führen können, weil das Gebiet bisher nicht erschlossen war und eine Nutzung als Reines Wohngebiet in der bisher vorgesehenen Anordnung und Höhe der geplanten Baukörper wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem auf der Westseite der Aachener Straße liegenden Gewerbegebiet, aber auch zur Autobahn aus Umweltschutzgründen nicht vertretbar sein würde. Sonstige Entschädigungsfälle sind ebenfalls nicht erkennbar.

7. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung brachte keine neuen planungsrelevanten Gesichtspunkte.

8. Restriktionen

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich der an der Aachener Straße geplanten Funkübertragungsstelle der Deutschen Bundespost. Über das Plangebiet führt außerdem eine Funktrasse der Deutschen Bundespost, was eine Einschränkung der Bauhöhe zur Folge hat (max. 117 m über NN). Eine weitere, etwa parallel laufende, ist geplant.

Durch die Art und Höhe der künftig hier ausschließlich zulässigen Baukörper ist diese Einschränkung in der Praxis jedoch ohne Bedeutung.

Das Gebiet liegt außerdem in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Erkelenz-Mitte.

9. Kosten der Verwirklichung

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 580.000,-- DM entstehen, die im Haushalt 1978 vorgesehen sind bzw. angesetzt werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen	ca. 170.000,-- DM
b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen	ca. 250.000,-- DM
c) Planung und Ausbau der Spiel- und Freizeitanlagen	ca. 25.000,-- DM
d) Planung und Ausbau der Immissionschutzanlagen	ca. 90.000,-- DM
e) Grunderwerb	ca. 45.000,-- DM

Erkelenz, den

Bürgermeister
gez. Stein

Ratsherr
gez. Franzen

Ratsherr
gez. Tansen

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGB1.I S.2257) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIII "Schneller" (Stadtbezirk Erkelenz-Mitte) sowie dem Bebauungsplan Nr. VIII "Schneller" mit allen bisherigen Änderungen nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 26 der Stadt Erkelenz vom 0.7.10.1977 in der Zeit vom 18.10.1977 bis 18.11.1977 öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den 20.12.1977

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Eschmann

(Eschmann)
Techn. Beigeordneter



Grundstücksverzeichnis

zum Bebauungsplan Nr. VIII »Schneller«, Stadtbezirk Erkelenz, 7. Änderung

Gemarkung Erkelenz, Flur 26

- | | | |
|---------|------------|--|
| Nr. 194 | teilweise | Kremers, Hellmuth, Steuerinspektor,
Hückelhoven |
| Nr. 195 | 2.86.16 qm | Neuhof, Walter, Ehefrau Maria geb.
Kremers, Ratheim |

Gemarkung Erkelenz, Flur 72

- | | | |
|---------|---------|----------------|
| Nr. 167 | 8.21 qm | Stadt Erkelenz |
| Nr. 168 | 3.57 qm | Stadt Erkelenz |