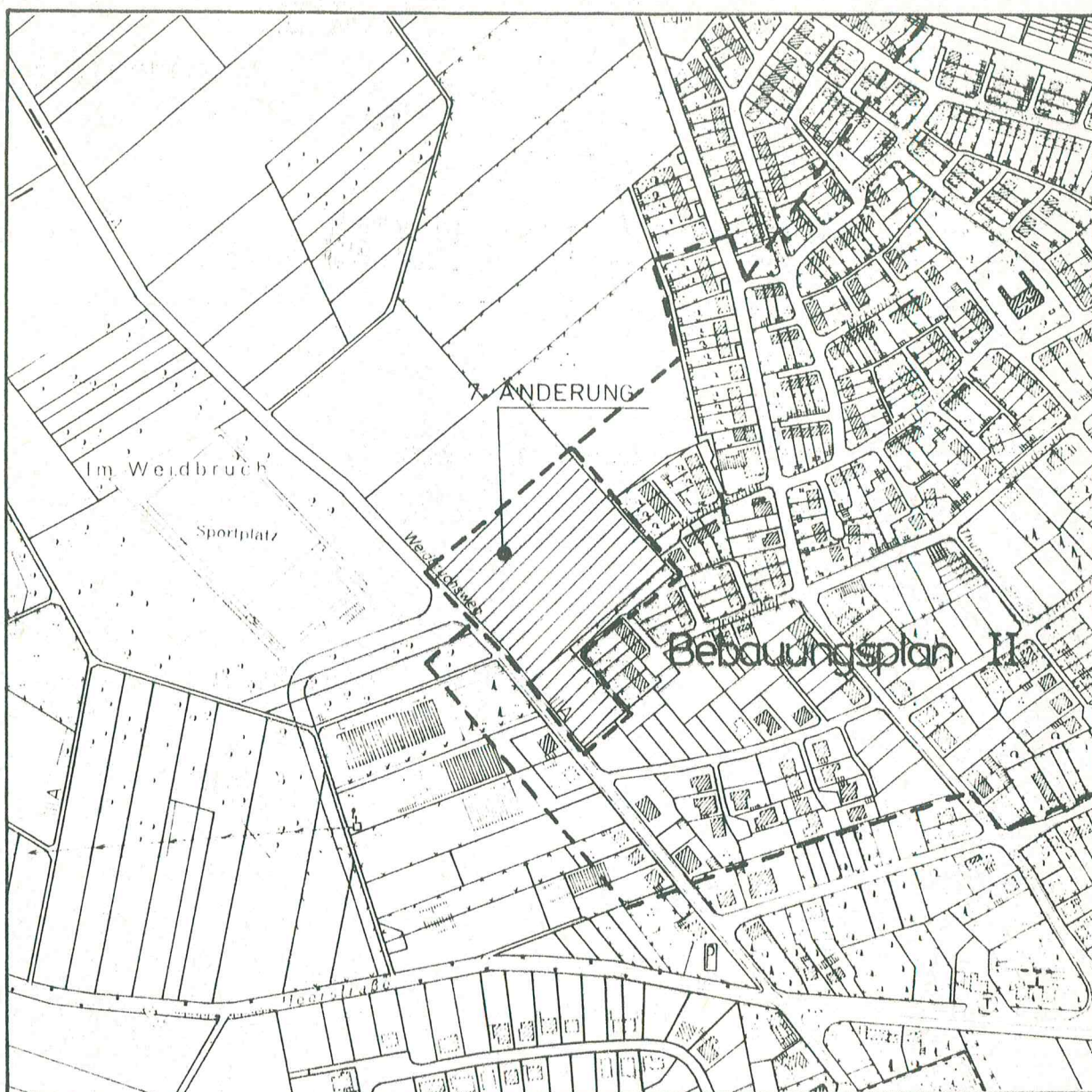




ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

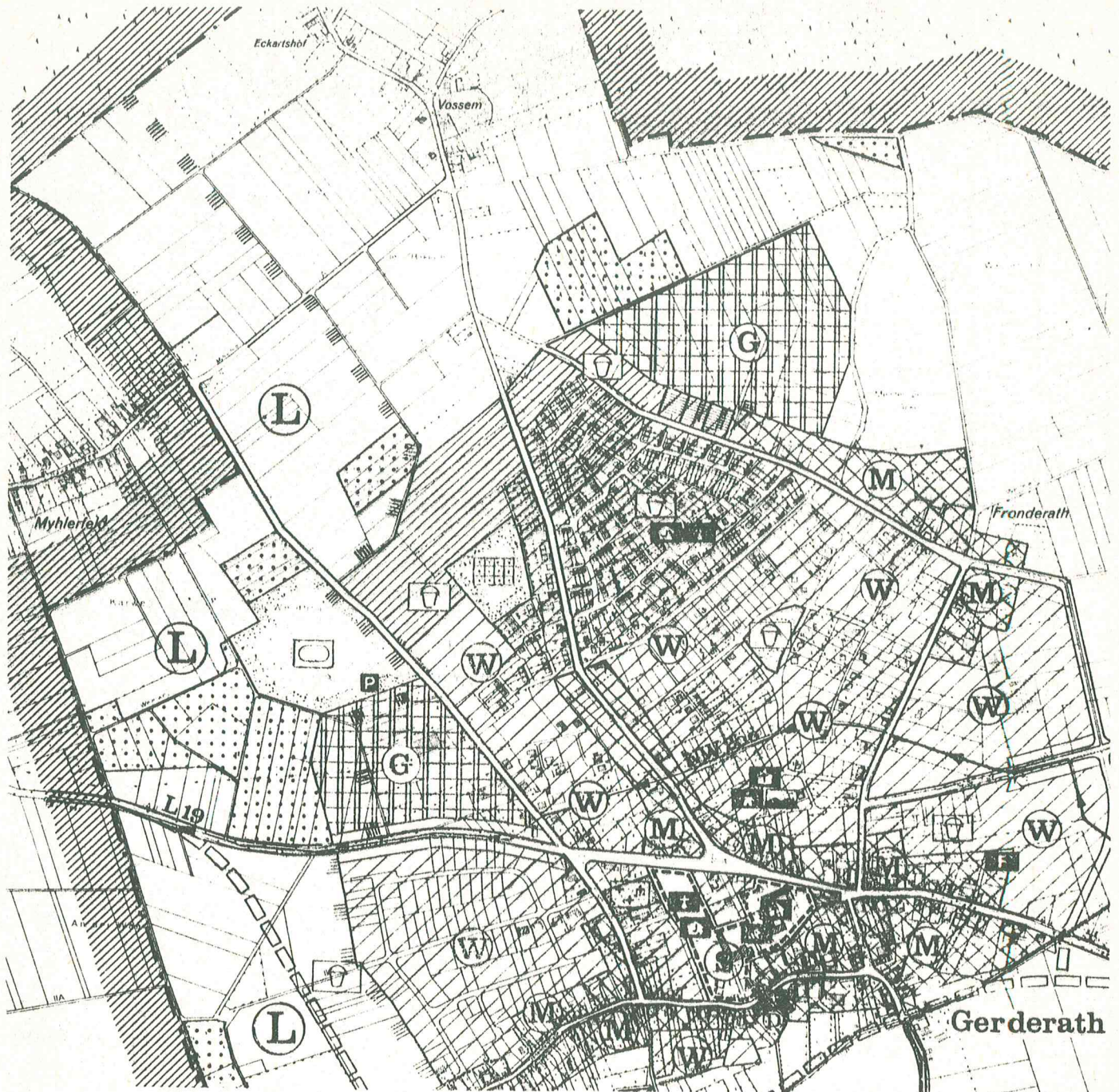
Dezernat IV A Az.:612 02 02(7)

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II Bezirk Gerderath

Gemarkung Gerderath
Flur 13

Maßstab 1: 500

Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1:10.000

Rechtsbasis :
 Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256)
 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung
 des Bundesbaugesetzes v. 21. 4. 1970,
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
 (Bau-nutzungs-verordnung) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1757),
 Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I. S. 21)

Begründung

zum Bebauungsplan für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II, Bezirk Gerderath

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. II im Stadtbezirk Gerderath ist seit dem Jahre 1959 rechtskräftig. Er umfaßt den gesamten Bereich nördlich der alten Dorflage Gerderath vom Weidbruchsweg im Westen bis nach Fronderath im Osten und schließt auch die gesamte Bergmannssiedlung mit ein. Seit seiner Gültigkeit ist der Plan verschiedentlich geändert, z.T. auch durch andere Bebauungspläne abgelöst worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II ist fast ganz bebaut.

Nur im Westen an der Straße Weidbruchsweg liegt noch ein etwas größeres unbebautes Areal. Hierfür wird das Verfahren für die 7. Änderung durchgeführt.

2. Planungsziel

Ziel der 7. Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für eine den heutigen Erfordernissen entsprechende Erschließung und Bebauung dieses letzten größeren freien Fläche des Bebauungsplanes Nr. II.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung umfaßt eine Fläche zwischen der Straße Weidbruchsweg und der Bebauung am Drosselhof und Wachtelstraße in einer Größe von knapp zwei Hektar.

4a. Bisherige Festsetzungen

Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II (übergeleiteter Durchführungsplan) sind die Grundstücke als Wohngebiet in fast ausschließlich zweigeschossiger Bauweise in Blockform zu nutzen, wie in dem anschließendem Gebiet zur Vossemer Straße hin bereits geschehen.

Die Erschließung sollte über eine zwischen Vossemer Straße und Weidbruchsweg geplante Straßenspanne erfolgen. Diese Festsetzungen sind in den 60er Jahren, als u.a. auch die Wachtelstraße und der Drosselhof bebaut wurden, relativ großzügig befolgt worden, so daß eine Ergänzung der bestehenden Verkehrsflächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II nicht mehr möglich ist.

4b. Künftige Festsetzungen

Nach den künftigen Festsetzungen sollen die vorhandenen Wohnstraßen miteinander verknüpft und in Höhe der Einmündung der Gewerbeerschließungsstraße, die auch die Zufahrt zu den Sportanlagen ist, an die Straße Weidbruchsweg angebunden werden. Damit entfällt die nach den derzeitigen Festsetzungen vorgesehene versetzte Einmündung mit den sich daraus ergebenden Gefahren und eine größere Übersichtlichkeit und damit Sicherheit im künftigen Verkehrsablauf wird erreicht.

Mit Rücksicht auf den heutigen Bedarf sind im Bereich der 7. Änderung künftig ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Dadurch wird die Anzahl der im Bereich der 7. Änderung zu errichtenden Wohneinheiten trotz des etwas nach Norden erweiterten Geltungsbereiches geringer sein, als bisher möglich war. Diese offene städtebauliche Konzeption bringt auch Vorteile im Hinblick auf die Auswirkungen des Flugplatzes Wildenrath. Diese Auswirkungen machen die passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig, für die in den Bebauungsplan eine Kennzeichnung übernommen wurde.

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 den Grundstücken, für die die Geschößflächenzahl 0,5 festgesetzt ist, einen größeren Spielraum im Hinblick auf den zu nutzenden Raum zu geben, wird dort im Ausnahmefall auch ein zweites Geschöß erlaubt. Voraussetzung dafür ist jedoch u.a., daß das Gebäude im äußeren Erscheinungsbild eingeschossig bleibt.

Das teilweise Verbot der Einfriedigung der Vorgärten mit Zäunen o.ä. soll mithelfen, den Straßenraum großzügiger zu gestalten. Dies ist vor allem bei den relativ schmalen Wohnstraßen notwendig. Die Festsetzung der Erdgeschoßfußboden-Oberkante auf max. 50 cm soll außerdem dazu beitragen, ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild zu erhalten. Um das angestrebte städtebauliche Ziel zu erreichen, genügt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Hilfe von Baugrenzen; Baulinien werden nicht für erforderlich angesehen.

Die Festsetzungen sind mit der Planungsstelle des Regierungspräsidenten Köln abgestimmt, die dem städtebaulichen Entwurf mit Schreiben vom 04. 08. 1978 zugestimmt hat. Diese Abstimmung war erforderlich, weil ein Teil der von der 7. Änderung erfaßten Grundstücke im Flächennutzungsplan zwar als Wohnbaufläche dargestellt sind, dieser Bereich durch Auflage in der Genehmigungsverfügung jedoch nur mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde in Anspruch genommen werden darf.

5. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt fast ganz von der Straße Weidbruchsweg aus. Der erste Straßenabschnitt wird bituminös befestigt und erhält einen einseitigen Bürgersteig sowie eine Wendemöglichkeit am Ende. Die übrigen Wohnstraßen werden als befahrbare Fußwege angelegt und mit Verbindsteinen befestigt, wodurch eine optimale Beruhigung des Wohngebietes zu erwarten ist.

6. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann ohne Schwierigkeiten an das Energieversorgungsnetz und an die Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Der Standort für eine Trafo-Station ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Entwässerung erfolgt z. T. zur Vossemer Straße, z.T. zum Weidbruchsweg hin zur Kläranlage Gerderath, die dafür voll aufnahmefähig ist.

7. Verwirklichung

Zur Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen werden Bodenordnungsmaßnahmen voraussichtlich nur in Form einer Grenzregelung gem. § 80 ff BBauG notwendig werden.

8. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden wegen der bestehenden Eigentums- und Pachtverhältnisse und weil nur unbebaute Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II einbezogen sind, nicht erforderlich sein.

9. Planungsschäden

Die Veränderungen in der Bauweise und die Abstufung von der überwiegend zweigeschossigen Bebauung zur teilweise eingeschossigen kann nicht als Planungsschaden angesehen werden, sondern sind eine Notwendigkeit, die sich primär aus der Nähe des Flugplatzes Wildenrath ergibt. Schadenersatzansprüche an die Stadt Erkelenz sind somit nicht zu erwarten.

10. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung brachte keine neuen planungsrelevanten Gesichtspunkte.

11. Restriktionen

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich des Flugplatzes Wildenrath. Die Bauhöhe ist dadurch eingeschränkt. Bauvorhaben (einschl. Baugerräte während der Bauzeit) über 101,03 m über NN bedürfen der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung.

Außerdem liegt das Plangebiet über Bergwerksfeldern, auf Steinkohle verliehen. Es sind dafür Festsetzungen bzw. Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten.

Schließlich besteht für das Plangebiet die Gefahr von Absenkungen als Auswirkung der Grundwasserabsenkung im Zusammenhang mit dem Braunkohlenabbau.

12. Kosten der Verwirklichung

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 300.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten 1980/81 vorgesehen bzw. angesetzt sind.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

. Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen	ca. 170.000,-- DM
. Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen	ca. 120.000,-- DM
. Grunderwerb	ca. 10.000,-- DM

Erkelenz, den 21. 02. 1979

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Franzen
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08. 1976 (BGBl. I S. 2256) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath, sowie dem Bebauungsplan Nr. II der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath, selbst nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17/79 der Stadt Erkelenz vom 22. 06. 1979 in der Zeit vom 02. 07. 1979 bis 03. 08. 1979 öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den 28. 08. 1979

In Vertretung:

gez. Eschmann
(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

1. Während der öffentlichen Auslegung sind Bedenken oder Anregungen nicht vorgebracht worden.
2. Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Erkelenz am *26. 9.* 1979 als Bestandteil der Satzung erlassen.

Erkelenz, den *27. 09. 1979*

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Franzen
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr