



ÜBERSICHT

Maßstab 1: 5.000

# STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 61 2613 02/1

## Bebauungsplan Nr. II/1 „Am Lindches Weg“ Stadtbezirk Schwanenberg

Gemarkung Schwanenberg  
Flur 4

Maßstab 1: 500

. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 10.000

#### RECHTSBASIS:

**Bundesbaugesetz** vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617),  
geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom  
03. 12. 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Artikel 1 des Gesetzes  
zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von  
Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979  
(BGBl. I S. 949).

3. Verordnung zur 1. Verordnung zur Durchführung des  
Bundesbaugesetzes vom 21. 04. 1970.

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

**Planzeichenverordnung** vom 19. 01. 1965 (BGBl. I S. 21) und  
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
(**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419).

Die ausgewählte Fläche besteht aus einem nördlichen Teil, in dem zwei landwirtschaftliche Betriebe liegen und die demzufolge als Gemischte Baufläche dargestellt wurde (in der Absicht, im späteren Bebauungsplan daraus Dorfgebiet zu entwickeln), und einem südlichen Teil mit der Darstellung Wohnbaufläche. Für diesen südlichen Teil wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Der Plan für den nördlichen Teil soll später folgen.

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes war man davon ausgegangen, daß die Umweltbelastung der genannten landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund der bestehenden Betriebsstruktur nur gering wäre und daß folglich die Festsetzung des gesamten südlichen Teilbereiches im Bebauungsplan als Wohngebiet möglich sein würde.

Während der Vorarbeiten zum Bebauungsplan zeigte sich aber, daß wenigstens einer der beiden Betriebe durch die Veränderungen, die sich aus der Agrarpolitik der Europäischen Gemeinschaft ergeben, gezwungen ist, seine Milcherzeugung zu reduzieren und stattdessen die Schweinehaltung auszubauen.

Mit Hilfe einer gutachtlichen Stellungnahme des Institutes für Umweltschutz und Agrikulturchemie in Velbert (als Anlage zur Begründung anbei) konnte geklärt werden, unter welchen Voraussetzungen einerseits die Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Betriebes mit Rücksicht auf die geplante, aber auch die schon vorhandene Bebauung erfolgen kann und welche Bedingungen sich daraus für die Bauleitplanung ergeben.

Die Gutachter empfahlen u.a., einen Abstand von 70 bis 80 m zwischen Betrieb und Wohngebiet einzuhalten, der nach Überprüfung der Stellungnahme nach einem Einwand des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Aachen auf 100 bis 120 m erweitert wurde.

Im Einvernehmen mit allen beteiligten Behörden wurde folglich auf der Südseite der (verlängerten) Straße In Lentholt ein Streifen als Dorfgebiet festgesetzt, woran sich Allgemeines Wohngebiet anschließt. Die Festsetzung Dorfgebiet entspricht dem Siedlungscharakter von Schwanenberg größtenteils und besonders der Grundstücke in der näheren und auch weiteren Nachbarschaft des Planbereiches und stellt somit eine sinnvolle Abrundung der Dorflage und den wünschenswerten Übergang zur Wohnbebauung her, die durch die gewählte Führung der Haupteerschließungsstraße und die damit vorgegebene Anordnung der künftigen Baukörper betont - wiederum den Abschluß bildet zur freien Landschaft hin.

In der geringen Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes, die sich aus diesen Festsetzungen ergibt, wird kein Widerspruch zu der Forderung des § 8 (2) des Bundesbaugesetzes gesehen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Das vom Flächennutzungsplan vorgegebene Planziel, der als Gemischte Baufläche dargestellten alten Dorflage eine Wohnbaufläche anzugliedern, wird nicht in Frage gestellt.

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. II/1 "Am Lindches Weg", Bezirk Schwanenberg

---

### AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

#### 1. Ausgangssituation und Planziele

Der in den Jahren 1974/76 erarbeitete Flächennutzungsplan für die aus der Gebietsreform hervorgegangene neue Stadt Erkelenz basiert auf einem räumlichen Konzept, das die einzelnen Stadtteile in ein nach Entwicklungsstufen geordnetes, zeitlich priorisiertes und für den Maßnahmen- und Mitteleinsatz koordiniertes "System" gliedert.

Innerhalb dieses Stadtentwicklungskonzeptes waren vier Kategorien gebildet und mit folgenden Begriffen benannt worden:

- Stadtteil mit vorrangig gezielter Entwicklung (Erkelenz-Mitte)
- Stadtteile mit gezielter Entwicklung (Gerderath und Lövenich),
- Stadtteile mit Eigenentwicklung und
- Stadtteile mit "örtlicher" (d.h. ohne) Entwicklung.

Der Stadtteil Schwanenberg gehört zur 3. Kategorie, d.h. in die Gruppe mit "eigener" Entwicklung, wofür im Flächennutzungsplan folgende Entwicklungsziele genannt sind:

- Berücksichtigung der wachsenden Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung,
- Sicherung der Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und
- Verbesserung der Wohnstruktur und der infrastrukturellen Situation.

Um diese Ziele zu erreichen, war in den Flächennutzungsplan u.a. südlich der Ortsmitte eine neue Wohnbaufläche aufgenommen worden. Doch schon bei der Erstgenehmigung des Flächennutzungsplanes wurde diese für die weitere Entwicklung von Schwanenberg dringend benötigte Baufläche mit dem Hinweis auf den in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplan IV von der Genehmigung ausgenommen. Und nach dem Inkrafttreten dieses Landesentwicklungsplanes - sowie der Verordnung über die Festsetzung der Schutzbereiche um den Flugplatz Wildenrath - war eine Inanspruchnahme dieser Fläche vollends ausgeschlossen. Um die Entwicklungseinbußen der letzten Jahre auszugleichen, mußten kurzfristig Ersatzflächen gefunden werden. Sie konnten nur außerhalb der Lärmschutzzone B liegen.

Im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden verschiedene Standorte geprüft und mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt. Eine Fläche östlich von Lentholt wurde schließlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Änderung ist seit November 1984 rechtskräftig (siehe dort).

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Lindches Weg" wird im Norden durch die Verlängerung der Straße In Lentholt und im Westen durch die Straße Lindches Weg (Kreisstraße 29) begrenzt. Im Osten reicht der Geltungsbereich bis zu einem Feldweg, der aus dem Ort kommt und weit in die Feldflur führt. Die südliche Begrenzung ergibt sich aus der vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Größe des Baugebietes.

Der Planbereich ist etwa drei Hektar groß. Davon ist ein knappes Drittel als Dorfgebiet und etwas mehr als ein Hektar als Wohngebiet festgesetzt. Der Rest wird für Verkehrsflächen, Grünflächen usw. benötigt.

Die Grundstücke sind bis auf eine Gruppe älterer Häuser an der Straße Lindches Weg unbebaut und werden heute größtenteils als Weideland genutzt.

## 3. Planinhalt

### Erschließung

Das gesamte Plangebiet wird - von der Straße Lindches Weg aus - vorrangig durch eine etwa viertelkreisförmig bis zur verlängerten Straße In Lentholt geführte Straße (im Plan Straße A) erschlossen.

Die mit dem Kreis Heinsberg als Baulastträger abgestimmte Einmündung dieser Haupterschließungsstraße in die Kreisstraße wird verkehrsgerecht angelegt und erhält bis zu einer Tiefe von etwa 50 m Trennprofil. Die anschließende Straßenfläche und die Querspange B werden ohne Trennung von Geh- und Fahrflächen ausgebaut. Beim Bau der Straße B soll die hier stehende, gesunde Eiche erhalten bleiben.

Auf Wunsch des Baulastträgers werden entlang der Kreisstraße Flächen für Geh- und Radweg und für Straßenbegleitgrün freigehalten.

Besondere Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen werden nicht vorgegeben. Die im Straßenraum parkenden Fahrzeuge sollen zur Verlangsamung des Verkehrsflusses und damit zur weiteren Beruhigung des Verkehrsablaufes beitragen. Im übrigen wird durch die Zurücknahme der Garage um mindestens fünf Meter hinter die Straßenbegrenzungslinie auf jedem Grundstück ein Abstellplatz zusätzlich geschaffen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß nur kurzzeitig, z.B. durch Besucher, auf der Straße geparkt wird.

Die beiden Stichwege zum Spielplatz erhalten im Interesse einer weitgehenden Durchgrünung des Baugebietes beiderseits eine dichte Heckenbepflanzung.

Die Ausbauplanung des Büro Hoppe, Aldenhoven, für alle Verkehrsflächen ist in den Bebauungsplan übernommen und dort festgesetzt.

### Bebauung

Die dem alten Dorf Lentholt gegenüberliegende Hausreihe an der Straße Lindches Weg und einige Grundstücksteile auf der Südseite der Verlängerung der Straße In Lentholt sind im Hinblick auf die

bestehenden Nutzungen und die benachbarte Altbebauung als Dorfgebiet festgesetzt. Hier besteht die Möglichkeit der Ansiedlung von Anlagen und Einrichtungen, die eine Ergänzungsfunktion zum Wohnen ausüben.

Mit Rücksicht auf die Aufgabe dieser Flächen als Übergangsbereich sind bestimmte störende Nutzungen ausgeschlossen. Aber auch Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind nicht erlaubt, um einer Konzentration auch in dieser Richtung vorzubeugen.

Bedingt durch die gemeinsame Erschließung, bilden das Dorfgebiet und die angrenzenden Wohngrundstücke einen optisch zusammenhängenden Baubereich. Unter Beachtung dieses Umstandes und um ein aufeinander abgestimmtes Straßenbild zu erhalten, ist für das Dorfgebiet vorgeschrieben, daß Wohngebäude und Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen, an den Straßen errichtet werden müssen und daß auch im Dorfgebiet die Sockelhöhe dieser Gebäude und die Dachneigung ein bestimmtes Maß nicht überschreiten dürfen.

Zur Straße In Lentholt hin Ausfahrten anzulegen, ist allerdings nicht erlaubt; es soll damit vor allem eine Reihe schöner Pappeln geschont werden, die als Einzelstück zwar nicht schützenswert sind, als Reihe aber eine Bereicherung des Landschaftsbildes darstellen.

Dem einheitlichen Straßenbild dienen auch die gemeinsamen Vorschriften über Einfriedigungen und über die Gestaltung der Vorgärten, wobei allerdings, wie bei den Vorschriften über die Zurücknahme der Garagen um mind. fünf Meter hinter die Straßenbegrenzungslinie, auch der Wunsch nach einer besseren Übersichtlichkeit des Verkehrsablaufes und damit nach mehr Sicherheit im Vordergrund steht.

Sicherheitsaspekte spielen auch - neben der Forderung nach einem möglichst hohen Grünanteil in den Vorgärten und einer durchgehenden gärtnerischen Gestaltung ohne Einschnitte - beim Verbot von Kellergaragen eine vorrangige Rolle.

Die Vorschrift, von der Festsetzung der "offenen Bauweise" im Einzelfall eine Ausnahme zulassen zu können, soll die Bebauungsmöglichkeit besonders bei schmalen Grundstücken in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen verbessern.

Unter Berücksichtigung der Nutzung auf den benachbarten Flächen, wozu auch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehören, sind die Wohngrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch sollen hier bestimmte Nahversorgungseinrichtungen zugelassen werden können.

Von den gemäß § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise erlaubten Nutzungsarten werden nur Kleintierställe als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen übernommen, was bei dem möglichen Zuschnitt der Grundstücke und der Lage des Gebietes am Ortsrand zweckmäßig erscheint. Alle anderen Nutzungsarten, die als Ausnahme zugelassen werden können, würden eine unverhältnismäßig große Unruhe in das Gebiet bringen und bleiben deshalb ausgeschlossen.

### Grünanlagen

Einen großen Teil des Planbereiches nimmt der Spielplatz ein. Er dient in erster Linie dem neuen Baugebiet, steht aber auch den anschließenden Bereichen bis an den Rheinweg heran zur Verfügung, wo noch ein gewisser Bedarf an Flächen für Spiel und Freizeit besteht. Erst der Ausbau des Sondergebietes "Freizeit" nordöstlich des Planbereiches wird hier spürbare Abhilfe schaffen können.

Das Spielgelände wird zum Wirtschaftsweg und zur südlich anschließenden Ackerfläche fest eingefriedigt und abgepflanzt. Über eine verschließbare Zufahrt vom Wirtschaftsweg aus kann das Gelände zum Zwecke der Reinigung und Instandhaltung angefahren werden.

Es gibt zwei Zugänge aus dem Baugebiet heraus, um der Anlage den "Sackgassencharakter" zu nehmen. Bei der Gestaltung der Anlage müssen Vorkehrungen getroffen werden, um das Durchfahren des Geländes mit Kleinkrafträdern etc. zu verhindern und um die Bewohner der angrenzenden Wohngrundstücke vor unzumutbaren Belästigungen zu schützen.

Zum Wirtschaftsweg und zu den südlich angrenzenden Ackerparzellen hin wird - als Übergang zur freien Landschaft - das Baugebiet durch einen fünf Meter breiten Streifen mit heimischen Laubhölzern in fünfreihiger Pflanzung abgegrünt.

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann ohne weiteres an das Energieversorgungsnetz der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG. und an die Trinkwasserversorgung durch das Kreiswasserwerk Heinsberg angeschlossen werden. Der Standort für eine Trafostation ist im Bebauungsplan festgelegt.

Schwanenberg gehört zur sog. Abwassergruppe Schwanenberg, die nach der überarbeiteten und genehmigten Entwässerungsplanung durch die Kläranlage Erkelenz-Mitte entsorgt werden wird. Die Oberflächenwässer werden der Schwalm zugeführt.

Für die Ableitung der Schmutzwässer ist der Bau eines Verbindungssammlers von der Kläranlage über den Stadtteil Oerath bis Schwanenberg erforderlich. Mit dem Bau dieses Verbindungssammlers wurde im Dezember 1984 begonnen. Die Zuschußbewilligung für die gesamten Maßnahmen der Abwassergruppe liegt seit Oktober 1984 vor.

Es ist davon auszugehen, daß der Verbindungskanal bis Schwanenberg mit allen Nebenanlagen (Regenüberlaufbecken, Pumpstation, Rückhaltebecken usw.) bis Ende 1985/Anfang 1986 fertiggestellt sein wird. Im Laufe des Jahres 1986 wird der in der Straße Lindches Weg bereits vorhandene Regenwasserkanal zu einem Mischwasserkanal umfunktioniert und angeschlossen. 1987 erfolgt dann die Erschließung (Kanal und Straße) des Plangebietes selbst.

Erst danach können in dem neuen Baugebiet Baugenehmigungen erteilt werden, weil erst dann die Erschließung der Grundstücke vollständig gesichert ist. Die Befürchtungen des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Aachen, daß schon vorher Gebäude genehmigt werden könnten, sind unbegründet, die geforderte Übernahme einer Festsetzung nach § 9 a des Bundesbaugesetzes nicht erforderlich.

Eine solche Festsetzung dergestalt, daß Baugenehmigungen erst ausgesprochen werden können, wenn mit dem Bau des Verbindungskanals zwischen Oerath und Schwanenberg sowie des Überlaufbeckens und der Pumpstation begonnen worden ist - wie sie das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft fordert -, wäre zudem von der Sache nicht ausreichend und daher wirkungslos, weil damit die vom Bundesbaugesetz geforderte Erschließung als Voraussetzung für eine Baugenehmigung nicht gegeben wäre. Eine solche Festsetzung würde den Bebauungsplan belasten, ohne das damit angestrebte Ziel zu erreichen. Die Vorschriften des Bundesbaugesetzes genügen, um eine Bebauung ohne ausreichende Erschließung zu verhindern.

In das Plangebiet wird ein Teilabschnitt des Schwanenberger Fließes einbezogen, der nach der Erschließung des Plangebietes seine Funktion als Vorflutgraben verliert.

Der Antrag zur Aufhebung dieses Teilabschnittes wurde im Januar 1985 an die Untere Wasserbehörde gestellt. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Genehmigung mit der Auflage verbunden wird, Kanalisierung des Baugebietes und Aufhebung des Grabenabschnittes haben gleichzeitig zu erfolgen.

korrigiert gem. Auflage des Regierungspräsidenten in der Genehmigungsverfügung vom 08.01.1986 nach Beschluß des Rates vom 09.04.1986.

#### Restriktionen

Die Lage des Plangebietes im Schutzbereich <sup>C</sup>/~~B~~ nach Landesentwicklungsplan IV macht seine Kennzeichnung als Fläche notwendig, bei deren Bebauung im Interesse der künftigen Bewohner des Gebietes besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Fluglärm zu treffen sind.

Auch die Lage des Plangebietes über Grubenfeldern, die auf den Abbau von Steinkohle verliehen sind, erfordert ebenso besondere Berücksichtigung wie der Braunkohlenabbau östlich des Stadtgebietes, weil Auswirkungen auf die künftige Bebauung daraus nicht auszuschließen sind.

Zu beachten ist schließlich auch, daß das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wildenrath und in der schutzbedürftigen Zone III B des Wasserwerkes Uevекoven liegt, woraus sich Einschränkungen für die spätere Nutzung des Gebietes ergeben können.

#### 4. Verwirklichung

Für das Plangebiet wird ein Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt.

Es ist an eine kurzfristige Realisierung gedacht, um die Entwicklungsverluste der zurückliegenden Jahre sobald wie möglich auszugleichen.

#### 5. Soziale Maßnahmen

Da zum überwiegenden Teil unbebaute Grundstücke von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen werden, deren Umwandlung in Bauland die Eigentümer nicht belastet, werden soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

## 6. Planungsschäden

Aus den geplanten Maßnahmen sind Nachteile irgendwelcher Art für die Grundstückseigentümer nicht zu erwarten, so daß auch mit Schadensersatzforderungen nicht gerechnet werden muß. Gleichwohl wird ein Betrag dafür sicherheitshalber bereitgestellt.

Durch die Umwandlung eines großen Teiles der Grundstücke in Bauland kann kein Planungsschaden entstehen. Und auch die Festsetzung in Grünfläche (Spielplatz) stellt keine Wertminderung dar und kann somit ebenfalls keine Planungsschäden auslösen.

Durch die gutachtliche Stellungnahme des Institutes für Umweltschutz und Agrikulturchemie wurde geklärt, durch welche Vorkehrungen ein beiderseits vertretbares Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen erreicht werden kann. Auch hieraus sind also aller Voraussicht nach keine Planungsschäden zu erwarten.

## 7. Bürgerbeteiligung

Schon im Rahmen des Verfahrens zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes war die Absicht, auf der Ostseite der Straße Lindches Weg ein neues Baugebiet auszuweisen, öffentlich bekanntgemacht worden. Dabei wurden gegen diese Absicht keine Einwände erhoben.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten besonderen Planziele wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 11.05.1982 öffentlich dargelegt. Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung dieser Planziele war am 22.06.1982. Von dieser Gelegenheit machten die Bürger keinen Gebrauch.

## 8. Kosten

Aus den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 900.00,-- DM entstehen, die in den Haushalten 1986 bis 1988 bereitgehalten werden sollen.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen	ca.	450.000,-- DM
b) Planung und Ausbau der Grün- u. Freiflächen	ca.	80.000,-- DM
c) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen	ca.	250.000,-- DM
d) Grunderwerb	ca.	90.000,-- DM
e) Entschädigung nach § 39 ff BBauG.	ca.	30.000,-- DM

Erkelenz, den 6. März 1985

gez. Stein  
Bürgermeister

gez. Franzen  
Ratsherr

gez. Jansen  
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/1 "Am Lindches Weg", Bezirk Schwanenberg, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 vom 22.03.1985 in der Zeit vom 09.04.1985 bis 10.05.1985 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 25.09.1985

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

gez. Eschmann

(Eschmann)  
Techn. Beigeordneter

## ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG:

Während der in der Zeit vom 09. 04. 1985 bis zum 10. 05. 1985 stattgefundenen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. II/1 "Am Lindches Weg" der Stadt Erkelenz, Bezirk Schwanenberg, über die auch die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden waren, wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Nach Abschluß der Auslegung äußerte sich mit Schreiben vom 17.05. 1985 (eingeg. am 20.05.1985) das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Aachen.

Wie in der Behördenanhörung werden die Bedenken wieder mit der fehlenden zentralen Abwasserbeseitigung begründet und angeregt, Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, nach denen im Plangebiet Baugenehmigungen erst dann ausgesprochen werden dürfen, wenn nicht nur das Baugebiet selbst erschlossen ist, sondern wenn auch mit allen Baumaßnahmen zumindest begonnen worden ist, die zur Entsorgung des Stadtteiles Schwanenberg insgesamt erforderlich sind.

Mit dieser Stellungnahme hat der Rat sich schon in seiner Sitzung am 13.03.1985 auseinandergesetzt und die Bedenken als unbegründet zurückgewiesen, weil nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (§ 30 BBauG) ein Vorhaben im Geltungsbereich eines "qualifizierten" Bebauungsplanes nur dann zulässig ist, wenn die Erschließung gesichert ist. Solange dies nicht der Fall ist, d.h. solange u.a. eine einwandfreie Abwasserbeseitigung nicht gewährleistet ist, kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1 "Am Lindches Weg" nicht gebaut werden. Diesbezügliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, bedarf es folglich nicht.

Das Argument, daß die Vorschriften des Bundesbaugesetzes ausreichen, um eine Bebauung ohne ausreichende Erschließungsanlagen zu verhindern, akzeptierte das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft nicht; es hält diese Vorschriften für nicht ausreichend, um eine vorzeitige Bebauung zu verhindern.

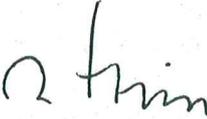
Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.09.1985 sich noch einmal mit den Bedenken und Anregungen des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft befaßt. Er kam zu folgendem Ergebnis:

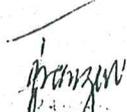
Die Bedenken sind unbegründet. Die bestehenden Vorschriften reichen aus, um eine Bebauung des Plangebietes vor Fertigstellung aller abwassertechnischen Anlagen zu unterbinden. Eine Bebauung des Plangebietes ohne das Vorhandensein der inneren und der Erschließungsanlagen für Schwanenberg insgesamt (mit Verbindungssammler zur Kläranlage Erkelenz-Mitte) ist ausgeschlossen. Selbst an der vorhandenen Straße Lindches Weg könnte innerhalb des Plangebietes eine Bebauung nicht erlaubt werden; soweit die Grundstücke noch unbebaut sind, liegen sie im Außenbereich und außerhalb der OD-Grenze der K 29 (Lindches Weg) und können, so die Vorschriften des Bebauungsplanes "Am Lindches Weg", nur von der künftigen inneren Erschließungsstraße aus baulich genutzt werden. Im übrigen sind die Abwasseranlagen, die der Entsorgung des Stadtteiles Schwanenberg dienen sollen, im Bau. Die Arbeiten schreiten so fort, daß mit ihrer Fertigstellung gerechnet werden kann, ehe die Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplanes "Am Lindches Weg" das Stadium der "Baureife" erreicht haben.

Der Rat entschied, die Bedenken aus diesen Gründen zurückzuweisen und den Anregungen nicht zu folgen.

Die vollständige Begründung, bestehend aus Auslegungs- und Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 11. 09. 1985 als Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. II/1 "Am Lindches Weg" der Stadt Erkelenz, Bezirk Schwanenberg.

Erkelenz, den 25. September 1985

  
Stein  
Bürgermeister

  
Ratsherr

  
Ratsherr

# Institut für Umweltschutz und Agrikulturchemie

Berge & Partner GmbH & Co.KG

Forschungs- und Untersuchungslaboratorium

Institut für Umweltschutz · Bessemerstraße 34 · 5620 Velbert 1

An die  
Stadt Erkelenz  
- Planungsamt -  
Postfach 1129  
5140 Erkelenz

Telefon 0 20 51/2 20 52-54

Telex 8 597 621

Bankverbindungen:

Stadtsparkasse Heiligenhaus  
(BLZ 334 512 20) Kto.-Nr. 992

Deutsche Bank AG

Filiale Heiligenhaus

(BLZ 330 700 90) Kto.-Nr. 4 835 237

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Bessemerstraße 34  
5620 Velbert 1,

De . IV-D 60 32 03

St/Or-Ge

3.8.1984

Betr.: Gutachtliche Stellungnahme zur Änderung des Flächen-  
nutzungsplanes für das Baugebiet Erkelenz-Schwanenberg

Die Stadt Erkelenz plant im Ortsteil Schwanenberg östlich der  
Straße 'Lindches Weg' und südlich des Grabens (s. Karte im  
Anhang) die Errichtung von Wohnbebauung.

In diesem Zusammenhang beauftragte die Stadt Erkelenz den Unter-  
zeichneten mit der Klärung der Frage, ob infolge der geplanten  
Nutzungsänderung des Landwirtes Göbels, Lindches Weg 29,  
Immissionsprobleme in dem vorgesehenen Wohngebiet zu befürchten  
sind. Herr Göbels beabsichtigt die Umstellung seiner Milchvieh-  
haltung auf Schweinezucht.

Zur Klärung der gestellten Frage führte der Unterzeichnete am  
06.06.1984 gemeinsam mit Herrn Pleiner vom Planungsamt der Stadt  
Erkelenz eine Ortsbesichtigung durch.

Bei dem Ortsteil Schwanenberg handelt es sich eindeutig um ein  
Dorfgebiet mit Mischbebauung aus landwirtschaftlichen Gebäuden  
und Wohnhäusern. Landwirtschaftliche Betriebe sind hier zweifels-  
frei als ortsüblich zu bezeichnen.

Die kürzeste Entfernung zwischen dem südöstlichen Stallgebäude des Herrn Göbels und der geplanten Wohnbebauung beträgt ca. 65 m. Da die Schweinehaltung bekanntermaßen mit Geruchsimmissionen verbunden ist, die auch bei Anwendung moderner landwirtschaftlicher Technik nicht auszuschließen sind, geht man davon aus, daß zwischen Schweineställen und Wohnbebauung Mindestabstände eingehalten werden müssen.

Anhaltspunkte für diese Abstände in Abhängigkeit von der Art der Tierhaltung gibt die VDI-Richtlinie 3471, Emissionsminderung Tierhaltung-Schweine, vom November 1977 bzw. im neuen Entwurf vom Mai 1984.

Die vorgesehene Zahl von 70 bis 80 Zuchtsauen entspricht rein rechnerisch 40 Großvieheinheiten (GV). Da jedoch bei der Sauenhaltung gegenüber der Mastschweinehaltung sowohl qualitativ als auch quantitativ geringere Emissionen entstehen, schlägt die VDI-Richtlinie 3471 eine Halbierung der für Sauen errechneten GV-Zahl vor. Vernünftigerweise ist hier also von 20 GV auszugehen.

Entscheidende Bedeutung bei der Beurteilung der Abstände zwischen Tierhaltung und Wohnbebauung kommt den Betriebsbedingungen der Tierhaltung zu.

Die VDI-Richtlinie 3471 sieht ein Punktesystem vor, das den in Bezug auf die Emissionen günstigsten Betriebsbedingungen maximal 100 Punkte zuordnet. In diesem Fall erreicht der vorgeschlagene Mindestabstand den kleinsten Wert.

Für die vorliegende Situation bedeutet das, daß bei der Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Betriebs des Herrn Göbels bei der Gestaltung der Stallanlagen die höchstmögliche Punktzahl im Sinne der VDI-Richtlinie 3471 anzustreben ist.

Das Ausmaß der Geruchsentwicklung hängt u.a. ab von der Art der Aufstallung, dem Entmistungsverfahren, der Mistlagerung und der Lüftungstechnik.

Bei der Aufstallung sollte ein Festmistverfahren gewählt werden. Durch ausreichende Einstreu ist ein Abbau organischer Substanzen unter Luftsauerstoff gewährleistet, was zu einer Verminderung von Geruchsemissionen führt. Die Forderung nach leichter und gründlicher Reinigung der Stallflächen muß im vorliegenden Fall nicht besonders betont werden. Sie ergibt sich zwangsläufig aus den betriebshygienischen Voraussetzungen für die Haltung von Zuchtsauen.

Für die Festmistlagerung ist eine befestigte Mistplatte vorzusehen. Günstig ist eine dreiseitige Umwandung. Die Kapazität sollte sowohl für das Mistlager als auch für die Jauchegrube auf mindestens vier Monate ausgelegt sein.

Bei der Fütterung sollte auf geruchsintensive Abfälle verzichtet werden.

Besondere Bedeutung für das Auftreten von Gerüchen hat die Lüftungstechnik.

Anzustreben ist eine ausreichende Lüftrate in Abhängigkeit von der jeweiligen Bestandsgröße. Die Abluftführung muß senkrecht über Dach erfolgen, wobei die Kaminmündung ca. 1,5 m über der höchsten Stelle des Daches liegen sollte. Die Kaminmündung sollte zugänglich sein, damit der Kamin von Staub, der sich im Laufe der Zeit ansetzt, gereinigt werden kann. Eine behindernde Abdeckung der Kaminmündung ist nicht zulässig. Die Austrittsgeschwindigkeit der Abluft soll bei ca. 10 m/s liegen.

Die erforderlichen Maßnahmen für die Wärmedämmung ergeben sich bereits aus der Notwendigkeit der Gesundheitsvorsorge für die Zuchttiere.

Bei einer Punktzahl von 90 bis 100 schlägt die VDI-Richtlinie 3471 für eine Bestandsgröße von 20 GV einen Mindestabstand zur Wohnbebauung von 70 bis 80 m vor.

Zu berücksichtigen ist auch, daß Geruchsimmissionen im Bereich der geplanten Wohnbebauung vom Grundstück des Landwirtes Göbels aus nur bei Wind aus Nordwest auftreten können.

Wenn die Schweinehaltung unter den beschriebenen baulichen und betrieblichen Voraussetzungen durchgeführt wird, so ist mit erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu rechnen. Außerdem ist zu wiederholen, daß es sich um ein Gebiet mit ausgesprochenem Dorfcharakter handelt, in dem ein gewisses Maß an Geruchsmissionen aus der Tierhaltung ortsüblich ist.

Bei der Ausweisung des Baugebietes sollte besonders entlang des Grabens auf den Dorfcharakter Rücksicht genommen werden.



