



ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

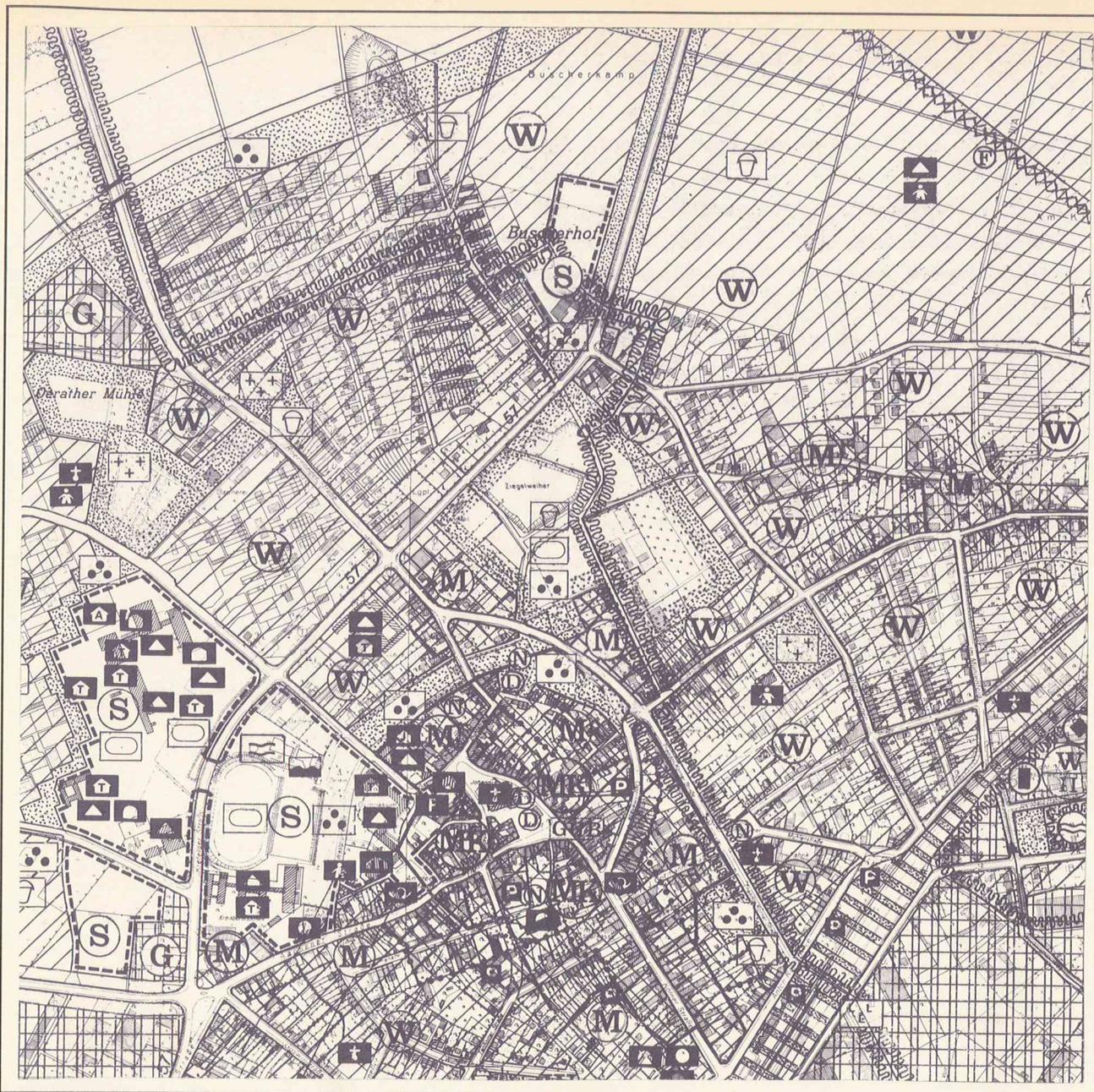
Dezernat IV-A Az.:61 26 01.03/3

Bebauungsplan Nr. III/3 „Ziegelweiher-Süd“ Stadtbezirk Erkelezen-Mitte

Gemarkung Erkelezen
Flur 7, 47 und 48

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 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833) und

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

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. III/3 "Ziegelweiher-Süd", Bezirk
Erkelenz-Mitte

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Situation

Hauptanliegen des in den Jahren 1959/60 entstandenen Bebauungsplanes Nr. III war und ist die planungsrechtliche Sicherung des Grünbereiches um den Ziegelweiher mit dem Ziel, hier ein Erholungs- und Freizeitgelände für die Bewohner der Stadtmitte auszubauen.

Die Vorstellungen über Aufgaben und Größe dieses Erholungsgebietes, wie sie seinerzeit als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden waren, und die Bedürfnisse, die heute bei der Ausgestaltung einer Freizeitanlage für etwa 17.000 Personen Maßstab sein müssen, unterscheiden sich zum Teil beträchtlich.

Insbesondere aus diesem Anlaß ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. III geboten.

Weitere Gründe, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III zu überprüfen und ggfls. zu korrigieren, sind:

- . Die Neuführung der Nordpromenade zwischen der von-Reumont-Straße und der Brückstraße und die daraus sich ergebende Vergrößerung der Grünfläche vor der Burg zwischen Stadtmauer und Nordpromenade (Dr.-Josef-Hahn-Platz).
- . Die Neuführung der Anton-Raky-Allee im Bereich der Einmündung in die Mühlenstraße als Maßnahme der Verbesserung des innerstädtischen Straßennetzes.
- . Die geplante Aufwertung der Brückstraße innerhalb des historischen Stadtkerns nach dem Sanierungskonzept Prof. Zimmermann zu einem Teil der Einkaufszone in der City und der Einfluß, der daraus auf dem angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. III zu erwarten ist.

- . Der Abbruch fast der gesamten alten Bausubstanz an der Ecke Nordpromenade/Brückstraße/Ziegelgasse als Folge der Auslagerung des bisher hier ansässigen Baumschulbetriebes und Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus, um diesen wichtigen Punkt am Nordeingang zum Stadtkern städtebaulich und funktional aufzuwerten.
- . Umbau der Kreuzung Ostpromenade/Nordpromenade/Brückstraße/Theodor-Körner-Straße und die danach mögliche Aufhebung des Einbahnverkehrs in der Brückstraße zwischen Theodor-Körner-Straße und Ziegelgasse.
- . Zusätzliche Erschließung von Grundstücken mit übergroßer Tiefe, zum Teil verbunden mit der Auslagerung weiterer Betriebe.
- . Abstimmen der bestehenden, teilweise überholten Festsetzungen des Bebauungsplanes aufeinander (z.B. Bautiefen im Mischgebiet usw.) und deren Aktualisierung.
- . Ausbau des Ziegelweiherteiches nach neuzeitlichen abwassertechnischen Regeln als Regenrückhaltebecken unter weitgehender Rücksichtnahme auf landschaftspflegerische und ökologische Belange.

Die Überarbeitung kann nur schrittweise erfolgen, und zwar immer dort, wo der aktuelle Anlaß es erfordert. Nur dann ist auch die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zu einer Zusammenarbeit mit dem Träger der Planungshoheit, also der Stadt gegeben, was mit Voraussetzung für ein optimales Ergebnis ist.

Vorrangig ist die Neufassung des Teilbereiches zwischen Nordpromenade, der Krefelder Straße, der Anton-Heinen-Straße und der Brückstraße.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 03. Juni 1987 beschlossen, für dieses Gebiet neues Planungsrecht auf der Grundlage des Baugesetzbuches zu schaffen. Er ging damit von seiner früheren Absicht, den alten Plan aus den Jahren 1959/60 lediglich zu ändern, ab.

Schon vorher, im Juli 1986, waren als Ergebnis einer langen und intensiven Bearbeitung alle Ansprüche, die sich an dieses für die Stadtmitte so wichtige Gebiet stellen, in einem Planungskonzept zusammengefaßt worden, eine Kompromißlösung, in der die Erfordernisse der Abwassertechnik, die Belange des Sportes und der Erholung und die Notwendigkeit, Teile der Grundstücke noch für eine hochwertige Wohnbebauung bereitzuhalten, aufeinander abgestimmt sind.

Konzeptplanung für das Ziegelweihergelände

Juli 1986



Maßstab 1:2000

Im einzelnen hat der Rat dazu festgelegt:

- Das künftige Parkgelände um den neuen Ziegelweihersteich ist möglichst naturnah als Rasenfläche mit wenigen Wegen und einzelnen Baum- und Strauchgruppen anzulegen.
- Das Tennisgelände bleibt, wird aber nicht erweitert. Der Kinderspielplatz wird vergrößert.
- Die sog. Fremdnutzungen, die es derzeit dort noch gibt (Abstellen von Transportfahrzeugen und Wohnwagen während der Kirmes, Zirkus, Gewerbeschauen etc.) sind kurzfristig zu verlagern.

Zu diesem allgemeinen, aber umfassenden Planungskonzept vom Juli 1986 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und die Bürger gehört.

Soweit sinnvoll und möglich, werden die dabei vorgetragenen Hinweise, Empfehlungen und Einwände bei der Aufstellung der neuen Bebauungspläne für dieses Gebiet, für die das Plankonzept Ausgangsbasis ist, beachtet bzw. berücksichtigt.

2. Planziel

Für das von den o.g. Straßen begrenzte Gebiet werden voraussichtlich vier Teilbebauungspläne aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. III/3 "Ziegelweiher-Süd" umfaßt in der Hauptsache die Grundstücke zwischen der Nordpromenade und der Ziegelgasse, die für eine Bebauung vorgesehen sind. Die Freifläche des Dr.-Josef-Hahn-Platzes vor der historischen Stadtmauer hat durch die Verlegung der Nordpromenade nach Nordosten eine Breite von 50 bis 70 m erhalten. Sie verlangt folglich auf der der Stadtmauer gegenüberliegenden Seite eine deutliche optische, d.h. bauliche Begrenzung.

Außerdem wurden die beiden genannten Straßen aufgenommen, die durch eine neue Straßenspanne miteinander verbunden werden, nicht zuletzt, um den Knoten Brückstraße/Nordpromenade/Theodor-Körner-Straße zu entlasten. Einbezogen wurden auch der ehemal. Reitplatz und das Grundstück, auf dem der alte Bauhof stand. Hier soll der größte Teil der künftigen Parkanlage entstehen.

Einbezogen in den Bereich dieses Bebauungsplanes wurde schließlich noch einmal das Teilstück der 1983 begonnenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III an der Brückstraße, das allein rechtskräftig geworden ist; teilweise geänderte Vorstellungen über die Bebauung im Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken machen dies erforderlich.

3. Bisherige Festsetzungen

Gemäß den Vorschriften des Aufbaugesetzes als der seinerzeitigen Rechtsgrundlage setzt der alte Bebauungsplan Nr. III an der Ziegelgasse eine sog. Wohnnutzung zum Teil in offener, zum Teil in geschlossener Bauweise bis zu zwei Vollgeschossen fest. Nur an der Brückstraße waren innerhalb einer relativ kleinen überbaubaren Grundstücksfläche bis zu der genannten Teiländerung drei Vollgeschosse zulässig.

Diese Festsetzungen entsprechen bzw. entsprachen weder der geänderten Zielsetzung für die Bedeutung der Brückstraße, noch den baulichen und städtebaulichen Erfordernissen, die sich aus den straßenbaulichen Veränderungen vor der Stadtmauer im Kreuzungsbereich Brückstraße/Ostpromenade/Nordpromenade/Theodor-Körner-Straße ergeben. Diese Änderungen konnten zum Zeitpunkt des Entstehens des Bebauungsplanes Nr. III ebensowenig abgesehen werden wie die Auslagerung des Baumschulbetriebes und die dadurch geschaffene Voraussetzung dafür, diesen, für die Stadtmitte so wichtigen Bereich weitgehend unabhängig baulich gestalten zu können.

Die Ziegelgasse ist eine der Zugänge zum Gelände, um den Ziegelweiher. Der Bebauungsplan sieht bis jetzt vor, diese Straße bis an die Wasserfläche unmittelbar heranzuführen. Diese Absicht wird aufgegeben. Der Kraftwagenverkehr muß aus dem Grünbereich herausgehalten werden.

Der Grünbereich selbst ist mit einem schmal zulaufenden Teilstück, auf dem nach Aussage des Bebauungsplanes ein Rosengarten angelegt werden sollte, an der Nordpromenade entlang festgesetzt. Dieser Ausläufer hätte wegen seiner exponierten Lage, wegen seines ungünstigen Zuschnittes und durch die unmittelbare Nähe zur stark befahrenen Nordpromenade nur geringen Erholungswert.

Die Grundstücke Parz. 154 und 882 waren bisher für Reitsportaktivitäten reserviert, die künftig aus dem Ziegelweihergelände verlagert werden.

4. Künftiger Planinhalt

Die Erweiterung der Kaufzone in der Brückstraße bis zum Straßenzug Nordpromenade/Ostpromenade nach dem Sanierungskonzept Zimmermann für das Stadtkerngebiet wertet den Bereich Nordpromenade/Brückstraße/Theodor-Körner-Straße bedeutend auf. Andererseits wird eine interessante Nutzung dieses Bereiches den attraktiven Anziehungspunkt schaffen, der die für die Brückstraße in Aussicht genommene Entwicklung beschleunigen wird.

Der Bedeutung des Standortes gemäß, die sich aus dem Zusammen- treffen dieser beiden Planungsperspektiven ergibt, werden die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke größtenteils als Mischge- biet festgesetzt. Lediglich die beiden kleineren Grundstücke auf der Ostseite der Ziegelgasse erhalten in Ergänzung der Festset- zungen aus dem Bebauungsplan für das benachbarte Gebiet, der sich z.Zt. in Aufstellung befindet, die Qualifikation eines All- gemeinen Wohngebietes.

Die Eckgrundstücke im Kreuzungsbereich Brückstraße/Ziegelgasse/ Nordpromenade, die bis zur Auslagerung des Baumschulbetriebes überwiegend bebaut waren und dies z.T. heute noch sind, verlan- gen aus städtebaulichen Erwägungen eine Bebauung sowohl an der Nordpromenade als auch entlang der Brückstraße bis zur Ziegel- gasse.

Etwa im Schnittpunkt der Blickrichtung aus der Theodor-Körner- Straße und aus der Ostpromenade, an dem früher das alte, über 20 m hohe Wohn- und Geschäftshaus des Baumschulbetriebes stand, wird auch der neue Baukörper seinen höchsten Punkt erreichen. Er wird zur Brückstraße hin den Maßstab der vorhandenen Altbe- bauung übernehmen und an der Nordpromenade bis zu einer zweige- schossigen Bebauung abtreppen.

Von der Brückstraße/Nordpromenade aus soll das Erdgeschoß als Verkaufsfläche, das 1. Obergeschoß durch Büros, Praxen etc. ge- nutzt werden.

Die Geschosse darüber und die an der Nordpromenade anschließen- den, max. zweigeschossigen Baukörper werden Wohnräume enthalten, ebenso wie die Bebauung an der Ziegelgasse, wo die Einfamilien- hausbebauung aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen werden soll.

Das für den Eckbereich angestrebte städtebauliche Ziel ist nur mit einem Baukörper zu erreichen, dessen Grundfläche und dessen Volumen über den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung liegen. Um dafür die rechtliche Grundlage zu schaffen, werden Grund- und Geschoßflächenzahl etwas erhöht und mit 0,5 (GRZ) bzw. 1,5 (GFZ) festgesetzt.

Nachteile für die angrenzenden Grundstücke sind daraus nicht zu erwarten; öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Um ungewollte gegenseitige Störungen oder gar Beeinträchti- gungen weitgehend zu vermeiden, werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes alle im Mischgebiet ausnahmsweise zu- lässigen Anlagen und Einrichtungen ausgeschlossen. Von den allgemein zulässigen Anlagen und Einrichtungen werden aus dem- selben Grund Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige Ge- werbebetriebe nur ausnahmsweise und nur dann zugelassen, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die weitgehend geschlossene Bauweise, die an der Nordpromenade festgesetzt ist, gewährleistet die Bebauung und damit die op- tische Abgrenzung, nach der der verbreiterte Dr. Josef-Hahn- Platz verlangt. Sie tritt zum Freigelände hin von der Nord- promenade zurück, um den Blick in den künftigen Grünbereich zu öffnen und auf diese Weise eine bessere optische Verbindung zwischen der bebauten Kernstadt und dem Ziegelweiherpark her- zustellen.

Im Interesse eines störungsfreien Verkehrsflusses (die Nordpromenade besteht durchgehend aus drei Spuren!) und aus Gründen einer optimalen Verkehrssicherheit, ist ein direktes Befahren der Baugrundstücke von der Nordpromenade und der Brückstraße aus nicht gestattet.

Der gesamte Bereich wird von der Ziegelgasse aus, die verlängert und gegenüber der Einfahrt zum Dr.-Josef-Hahn-Platz (Parkplatz an der Burg) an die Nordpromenade angebunden wird, und durch eine von dieser Verbindungsspanne ausgehende Stichstraße erschlossen. Die Breite der Erschließungsstraße ist gegenüber früheren Vorstellungen wesentlich geringer festgesetzt. Das bringt niedrigere Ausbaurkosten, vor allem aber weniger versiegelte Flächen und zwingt zu langsamem Fahren, besonders dann, wenn im Straßenraum geparkt wird.

Um der Gefahr, daß zuviel Fahrzeuge in den Erschließungsstraßen abgestellt werden, vorzubeugen, wird vor den Garagen ein Stauraum von mind. 5,00 m vorgeschrieben. Diese Regelung sorgt für zusätzlichen Abstellplatz auf den einzelnen Baugrundstücken.

Die Vorschriften über die Anlage und die Einfriedigung der Vorgärten sowie das Verbot von Nebenanlagen jeder Art auf diesen Grundstücksteilen sollen der Übersichtlichkeit des Verkehrsablaufes und damit der Sicherheit auf den Straßenflächen dienen und darüber hinaus zu einem großzügig gestalteten Straßenraum verhelfen.

Die nach dem Ausbau des Kreuzungsbereiches mögliche Aufhebung des Einbahnverkehrs in der Brückstraße bis zur Ziegelgasse ist eine weitere Voraussetzung für einen reibungslosen Verkehrsablauf in diesem Gebiet. Die Schaffung von PKW-Stellplätzen auf Kellergeschoßebene unterhalb der Verkaufsfläche und die Erschließung der Wohnbebauung entlang der Nordpromenade von der Ziegelgasse und von deren Verlängerung aus für den Fahrverkehr bringen weitere Verbesserungen. Fußläufig sind die Wohngrundstücke von der Nordpromenade aus zu begehen, soweit sie an diese angrenzen.

Über die Ziegelgasse und ihre Verlängerung und Anbindung an die Nordpromenade erfolgt auch der Zugang zu den Grünflächen des Ziegelweihergeländes, deren Abgrenzung durch den vorliegenden Bebauungsplan für diesen Teil des alten Plangebietes festgesetzt wird.

5. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist an das Energieversorgungsnetz (Elt und Gas) der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG und an die Trinkwasserversorgung des Wasserwerkes angeschlossen.

Nach dem "Entwurf des Abwasserplanes der Stadt Erkelenz" besteht für die Stadtmitte ein genehmigter Generalentwässerungsplan, der für die Kernstadt, wozu auch der Bebauungsplanbereich gehört, Mischsystem vorsieht.

Die gesamte Stadtmitte ist kanalisiert. Wegen der Überlastung verschiedener Kanaltrassen sind, um Rückstauungen zu vermeiden, Sanierungen größeren Ausmaßes erforderlich. Als für den vorliegenden Planbereich bedeutsame Maßnahme ist die Sanierung der Strecke Theodor-Körner-Straße/Anton-Raky-Allee anzusehen, die bereits teilweise fertiggestellt ist. Die Zentralkläranlage ist für 40.000 EGW ausgelegt; sie ist somit noch auf längere Sicht aufnahmefähig.

6. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Durch die neuen Festsetzungen werden keine unzumutbaren Nachteile eintreten, so daß mit Schadenersatzansprüchen an die Stadt nicht gerechnet wird.

Die Betriebsgebäude des Baumschulbetriebes an der Ecke Brückstraße/Nordpromenade wurden vom Eigentümer entfernt, um den Weg für eine Neubebauung frei zu machen. Die an Ziegelgasse und Nordpromenade anschließenden Flächen, die zu einem Gärtnereibetrieb gehören, erhalten durch die künftig mögliche bauliche Ausnutzbarkeit eine höhere Bewertung als bisher.

Die beiden alten Gebäude an der Brückstraße, auf die die Neubebauung Rücksicht nimmt, bleibt bis zu einer einvernehmlichen, freiwilligen Übereinkunft mit den Eigentümern über den Abbruch erhalten, so daß auch soziale Maßnahmen nicht erforderlich werden (siehe Abschnitt 10 "Verwirklichung").

Sollte sich bei der Realisierung wider Erwarten zeigen, daß sich die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes und die sich daraus ergebenden Konsequenzen doch nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner bzw. Eigentümer der betroffenen oder der benachbarten Häuser und Grundstücke auswirken werden, müssen diese Nachteile mit diesen Personen erörtert werden. Dabei sind dann Vorstellungen zu entwickeln, wie diese Nachteile vermieden, zumindest aber gemildert werden können.

Zur Sicherheit wird ein Betrag für Entschädigungen bereitgestellt.

7. Immissionsschutz

Der Planbereich wird von der Straße Nordpromenade (L 19) tangiert. Die Nordpromenade gehört zu den Hauptverkehrsstraßen der Stadtmitte und ist demzufolge stark belastet. Die vom Verkehr auf der Nordpromenade ausgehenden Schallimmissionen machen für die angrenzenden Baugrundstücke Schallschutzvorkehrungen notwendig. Die betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile werden deshalb gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet. In die Textlichen Festsetzungen wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

(siehe auch Abschlußbegründung)

8. Bürgerbeteiligung

Die Bürger hatten an zwei Tagen (10. und 11. September 1987, jeweils von 15.00 bis 20.00 Uhr) Gelegenheit, sich über das Planungskonzept für das Gebiet um den Ziegelweiher zu informieren, es zu diskutieren und sich dazu zu äußern. Die dabei vorgebrachten Hinweise, Empfehlungen und Einwände betrafen bzw. betreffen Teilbereiche des Geländes um den Ziegelweiher, die nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen (z.B. Erweiterung der künftigen Parkfläche im Bereich der ehem. Baumschule), oder beschäftigen sich mit Form und Funktion des künftigen Ziegelweiherteiches und/oder der detaillierten Ausgestaltung der künftigen Freiflächen.

Die Absicht, das Becken des Ziegelweihers künftig nicht als nur technische Wasserfläche rund oder eiförmig anzulegen, sondern interessanter, abwechslungsreicher zu gestalten, fand überwiegend Beifall. Auch das Ziel, das Gelände parkartig zu gestalten, d.h. als zusammenhängende Wiesenfläche mit wenigen Wegen, bepflanzt mit Einzelbäumen und Baumgruppen oder Buschwerk, und mit Bänken an bevorzugter Stelle wurde von der Mehrzahl gutgeheißen.

Der Wunsch einzelner Gruppen und Personen, bestimmte Nutzungen an bestimmten Stellen kleinteilig festzusetzen, würde die multifunktionale Erholungsaufgabe, die der Ziegelweiherpark zu übernehmen hat, beschränken oder gar in Frage stellen. Ihm kann folglich nur in einem sehr geringen Umfang entsprochen werden.

9. Restriktionen

Die Stadt Erkelenz liegt im Braunkohlenplangebiet. Pläne für den Abbau von Braunkohlenvorräten unter der Stadtmitte sind nicht bekannt. Es besteht jedoch die Gefahr von Absenkungen als Folge des durch den Braunkohleabbau östlich des Stadtgebietes verursachten Grundwasserentzuges.

Die Stadtmitte liegt über Grubenfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Es sind dafür Festsetzungen bzw. Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten.

Könnte noch zur Zeit des Beginns der Vorbereitungsarbeiten zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes vor etwa zehn Jahren damit gerechnet werden, daß der Steinkohleabbau die Linie Schwanenberg-Matzerath-Granterath in absehbarer Zeit nicht überschreiten wird, so ist nach den geänderten Abbauplanungen der Zeche Sophia-Jacoba in Hückelhoven ein Überschreiten dieser Linie in einem wesentlich früheren Zeitpunkt nicht mehr auszuschließen.

Der Planbereich liegt an der Grenze zwischen den Schutzbereichen III A und III b des Wasserwerkes Erkelenz bei Mennkrath, die in der Ziegelgasse, der Brückstraße und der Theodor-Körner-Straße verläuft, noch innerhalb der Zone III b. Die Vorschriften der "Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wasserwerke I und II der Stadt Erkelenz vom 25.07.1973" sind dafür zu beachten.

Über das Plangebiet verläuft die Trasse einer Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost, was zur Folge hat, daß Bauhöhen über 135 m über NN nicht zulässig sind.

Unter dem ehemal. Reitplatz, der Teil des Parkgeländes werden soll, liegt eine alte Kies- und Lehmgrube, die nach dem 2. Weltkrieg mit Hausmüll und Trümmerschutt aufgefüllt worden war.

Durch eine Gefährdungsabschätzung dieser Altablagerung im Jahre 1987 wurde festgestellt, daß davon eine Belastung der Umwelt nicht ausgeht (siehe Anlage).

10. Verwirklichung

Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich sein. Es wird angestrebt, die für den Ausbau der Verkehrsflächen noch benötigten Grundstücksteile freihändig zu erwerben, ebenso die Grundstücke, die Teil des Erholungsparkes um den Ziegelweiher werden sollen.

An der Einmündung der Ziegelgasse in die Brückstraße stehen derzeit noch zwei alte Gebäude, die nach den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes zum Teil dem Straßenausbau, zum Teil der Neubauung weichen sollen. Es ist vorgesehen, bis zur Wegnahme dieser Gebäude, die heute nicht möglich und auch nicht abzusehen ist, die benachbarte Neubauung mit Rücksicht auf diese alten Gebäude zu errichten und nach deren Abbruch zu ergänzen.

Auch die Verkehrsflächen können dadurch noch nicht auf ihre endgültige Größe gebracht werden. Sie können jedoch so ausgebaut werden, daß die Erschließung auch in dieser Übergangszeit ausreichend gesichert ist.

11. Kosten der Verwirklichung

Aus der Realisierung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 900.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten ab 1988 angesetzt werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

- | | |
|--|-------------------|
| a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen
(einschl. Straßenbegleitgrün) | ca. 550.000,-- DM |
| b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen | ca. 250.000,-- DM |
| c) Grunderwerb | ca. 50.000,-- DM |
| d) Entschädigung nach § 93 ff BauGB | ca. 50.000,-- DM |

Erkelenz, den 11. Dezember 1987

gez. Stein *gez. Franzen* *gez. Jansen*
Bürgermeister Ratsherr Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/3 "Ziegelweiher-Süd" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erkelenz Nr. 5 vom 19.02.1988 in der Zeit vom 04.03.1988 bis 05.04.1988 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 17.5.1988

In Vertretung:

gez. Feller

(Feller)

1. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. III/3 "Ziegelweiher-Süd" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, über die auch die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden war, wurden Bedenken und/oder Anregungen nicht vorgebracht.

In der Zwischenzeit wurden Planungsaufträge für die künftige Gestaltung des Ziegelweiherbereiches samt Umfeld und für die Gestaltung des sich daran anschließenden "Ziegelweiherparkes", der zum größten Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3 "Ziegelweiher-Süd" liegt, vergeben.

Im Rahmen dieser Planungen, die etwa bis Mitte 1988 vorliegen sollen, werden die von den Trägern öffentlicher Belange, vor allem aber während der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise, Anregungen und Vorschläge für die künftige Ausgestaltung des Gebietes beachtet und berücksichtigt, soweit dies mit dem Blick auf die abwassertechnischen und städtebaulichen Aufgaben, die Wasserfläche und Parkanlage künftig zu erfüllen haben, möglich erscheint.

Der Pkt. 7 Immissionsschutz wird wie folgt ergänzt:

Die Wärmedämm-Maßnahmen gem. Wärmeschutz-Verordnung entsprechen einem Schallschutz der Schallschutzklasse 2. Eine Festsetzung ist deshalb dafür nicht gesondert notwendig.

Ergänzungsbeschluß des Rates der Stadt Erkelenz vom 28.09.1988

Erkelenz, den 29.09.1988

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen

*gehört zur Verfügung
vom 10. Okt. 1988*

Az.: 35.2.12-4901-2055/88

*Der Regierungspräsident
Im Auftrag:
gez. Kunstmann*

Die vollständige Begründung, bestehend aus Auslegungsbe-gründung und Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 03.05.1988 als Bestandteil der Satzung für den Bebauungsplan Nr. III/3 "Ziegelweiher-Süd".

Erkelenz, den 77.05.1988

gez. Stein gez. Franzen gez. Jansen
Bürgermeister Ratsherr Ratsherr