

ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

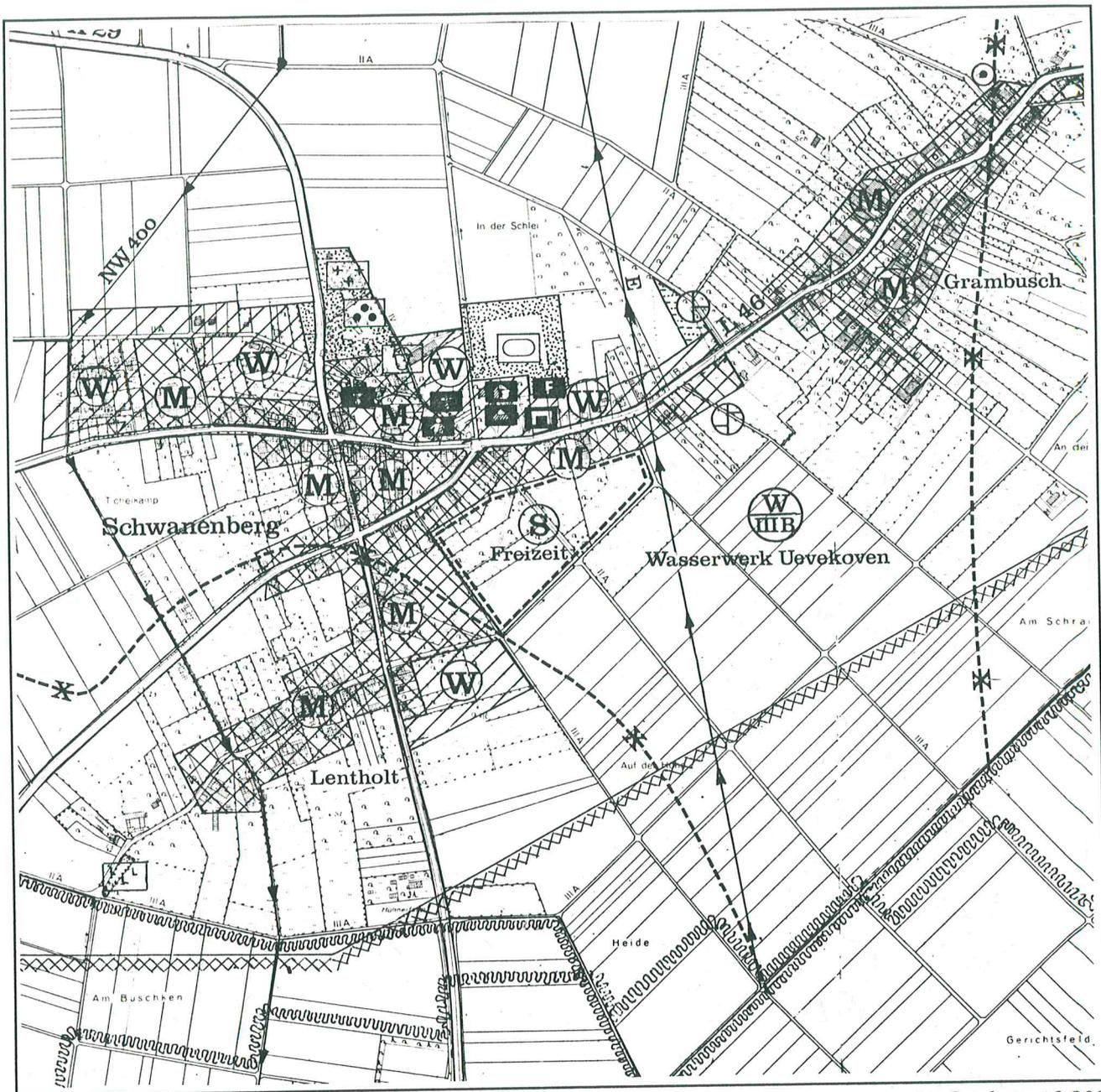
Dezernat IV-A Az.: 61 26 13.03/1

Bebauungsplan Nr. III/1 „Sondergebiet Freizeit“ Stadtbezirk Schwanenberg

Gemarkung Schwanenberg
Flur 4 und 6

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).

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. III/1 „Sondergebiet Freizeit“, Bezirk Schwanenberg

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

1. Allgemeines Planziel

Mit dem Stadtteil Schwanenberg liegt die Stadt Erkelenz im Gebiet des Naturparkes Schwalm-Nette. Der Ausstattungs- und Einrichtungsplan des Naturparkes sieht für den Schwerpunkt Schwalmquellgebiet um den Tüschenbroicher Weiher, zu dem auch der Bereich Schwanenberg gehört, eine ganze Reihe öffentlicher und privater Erholungs- und Freizeiteinrichtungen in unterschiedlicher Größe vor.

Durch die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Stadtteil Schwanenberg ein Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit ausgewiesen als planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen, mit denen u.a. die Rechtsgrundlage geschaffen werden soll für den Ausbau einer Reitsportanlage.

Mit dieser Anlage - und weiteren ähnlichen Einrichtungen - soll das Freizeitangebot in den tragfähigen Randzonen des Naturparkes ergänzt und erweitert werden.

2. Planinhalt

Grund für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es vor allen anderen, die Rechtsgrundlage zu schaffen für den Ausbau eines Reitzentrums. Der größte Teil des Plangebietes wird deshalb als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reitsport" festgesetzt. Nur die Grundstücke bzw. Grundstücksteile entlang der Straße Rheinweg (L 46) erhalten unter Berücksichtigung der überkommenen Nutzungsformen und in Fortsetzung schon bestehender Vorschriften auf den benachbarten Grundstücken die Festsetzung "Dorfgebiet". Auch mit dem Maß der baulichen Nutzung wird Rücksicht genommen auf die in der näheren und weiteren Umgebung gegebenen Verhältnisse.

Im Interesse eines möglichst großen Entscheidungsspielraumes für bauliche Anlage vor allem des Reitzentrums wird die überbaubare Grundstücksfläche relativ großzügig festgesetzt.

Einschränkungen erfolgen lediglich für Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen. Diese Gebäude dürfen nur entlang der Straße Rheinweg (L 46) errichtet werden und zwar innerhalb einer Fläche mit einer Tiefe von 30 m. Damit soll erreicht werden, daß

- die Straße Rheinweg auch in diesem Teilstück eine deutlich erkennbare bauliche Abgrenzung nach Süden behält,
 - die zum Rheinweg ausgerichteten Fassaden ein ansprechendes Bild bieten
- und
- das Hintergelände nicht durch Wohngebäude, auf die aus Umweltschutzgründen größere Rücksicht genommen werden müßte, in seiner Nutzung eingeschränkt wird.

Die parallel zur Straße Rheinweg festgesetzte Baugrenze folgt den Baufluchten der bestehenden Gebäude und sichert damit die heute bereits vorhandenen Vorgartenflächen. Das ist notwendig, ^{um} im Interesse einer hohen Umweltqualität den Grünanteil des Straßenraumes im Verhältnis zu den befestigten Flächen möglichst groß zu halten, was gerade bei einer stark befahrenen Straße als besonders wichtig erscheint.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde auch die Höhe der Einfriedigungen zur Straße hin beschränkt.

Die Erschließung des Sondergebietes darf nur von der Straße Rheinweg aus über die als Dorfgebiet festgesetzten Grundstücke bzw. Grundstücksteile erfolgen, weil die Wirtschaftswege, die das Gebiet tangieren, der landwirtschaftlichen Nutzung uneingeschränkt vorbehalten bleiben müssen. Sie sind außerdem von Führung, Breite und Belastbarkeit her zur Erschließung von Baugebieten ungeeignet.

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes wird in die bisher freie, unbebaute Landschaft eingegriffen. Ein solcher Eingriff macht Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sie sind in Form einer Randbepflanzung zu den anschließenden Ackerflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

3. 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.

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.

4. Restriktionen

Die Lage des Plangebietes im Schutzbereich 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, daß das Plangebiet

- im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wildenrath,
- in der schutzbedürftigen Zone III B der Wassergewinnungsanlage Uevekoven des Kreiswasserwerkes Heinsberg,
- im Einzugsbereich des Schwalmverbandes

und

- in einer archäologisch fundreichen Zone

liegt, woraus sich Behinderungen bzw. Einschränkungen bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes ergeben können. Sie müssen im Interesse der Allgemeinheit hingenommen werden; die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften sind zu berücksichtigen.

5. Verwirklichung

Die Eigentumsverhältnisse lassen eine Realisierung des Bebauungsplanes ohne bodenordnende Maßnahmen zu.

6. Planungsschäden, soziale Maßnahmen

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 Festsetzung der Grundstücke als Bauland kann kein Planungsschaden entstehen. Auch die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reitsport" stellt keine Wertminderung dar und kann somit keine Planungsschäden verursachen.

Die Vorschrift, das Sondergebiet über die als Dorfgebiet festgesetzten Grundstücke bzw. Grundstücksteile zu erschließen, bringt für die Grundstückseigentümer keine unzumutbare Belastung mit sich. Die Eigentumsverhältnisse lassen eine solche Erschließung ohne weiteres zu.

Soweit sich also heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern als Folge des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, so daß soziale Maßnahmen nicht erforderlich sein werden.

Sollte sich bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes aber herausstellen, daß die persönlichen Lebensumstände von Bürgern dennoch negativ beeinflußt werden, wird die Stadt gem. § 13 a BBauG Maßnahmen mit den betroffenen Bürgern erörtern mit dem Ziel, soziale Härten zu vermeiden.

7. Bürgerbeteiligung

Schon im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, durch die die planungsrechtliche Voraussetzung für den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen wurde, hatten die Bürger Gelegenheit, sich mit der Planungsabsicht, südlich der Ortsmitte von Schwanenberg ein Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung "Freizeit" ^xauseinanderzusetzen. Es wurden keine Bedenken dagegen laut. x aussetzen

Die mit dem Bebauungsplan speziell verfolgten Planziele wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 07.08.1985 öffentlich dargelegt und erläutert. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung dieser Planziele war am 20.08.1985. Von dieser Gelegenheit machten die Bürger keinen Gebrauch.

8. Kosten

Als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich keine Kosten entstehen, da dafür keine zusätzlichen Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich sind.

Für evtl. Schadensersatzforderungen wird in den Haushalten 1986-1988 sicherheitshalber ein Betrag von 30.000,-- DM bereitgehalten.

Erkelenz, den 11. September 1985

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 Nr. III/1 "Sondergebiet Freizeit", Bezirk Schwanenberg, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 vom 15.08.1986 in der Zeit vom 01.09.1986 bis 02.10.1986 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 18.12.1986

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Eschmann

(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG:

Während der öffentlichen Auslegung haben mehrere Eigentümer von Grundstücken im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/1 "Sondergebiet Freizeit" erhoben. Diese Bedenken richteten sich gegen die Art und Weise, wie das Verfahren durchgeführt wurde, und gegen die Größe der Reitsportanlage, wie sie der Bebauungsplan festschreiben würde.

Die Wehrbereichsverwaltung III weist darauf hin, daß für das Plangebiet eine Bauhöhenbeschränkung gem. Luftverkehrsgesetz besteht.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 17.12.1986 die vorgetragenen Bedenken sorgfältig geprüft und untereinander und gegeneinander abgewogen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist den Vorschriften des Bundesbaugesetzes entsprechend durchgeführt worden; die von den Bürgern geäußerte Kritik ist nicht berechtigt.

Unter Würdigung der Einwände der Bürger gegen die Größe der Fläche für ein geplantes Reitsportgebiet beschloß der Rat, das Plangebiet zu teilen. Der westliche Teilbereich, in dem bereits Reitsportaktivitäten vorhanden sind, wurde als Satzung erlassen. Das Verfahren für den östlichen Teilbereich, so beschloß der Rat, wird vorläufig nicht fortgesetzt. Es wird erst dann weitergeführt, wenn der Bedarf dafür für eine Reitsportanlage in dieser Größenordnung zu erkennen ist. Das Planungsziel insgesamt wird durch diese schrittweise Verwirklichung der Rechtsgrundlage nicht aufgegeben.

Deshalb beschloß der Rat in der Sitzung am 17.12.1986 die Begründung für den Gesamtbereich als Satzung; sie besteht aus Auslegungsbegründung und Abschlußbegründung.

Der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Bauhöhenbeschränkung ist allerdings für das Plangebiet ohne praktische Bedeutung, da die nach den Vorschriften des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben in jedem Fall unter der max. zulässigen Bauhöhe bleiben.

Erkelenz, den 19. Dezember 1986

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Franzen
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr

Gesehen:

Köln, den 29.04.1987

Der Regierungspräsident

l.A.

gez. Lingohr

