



ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

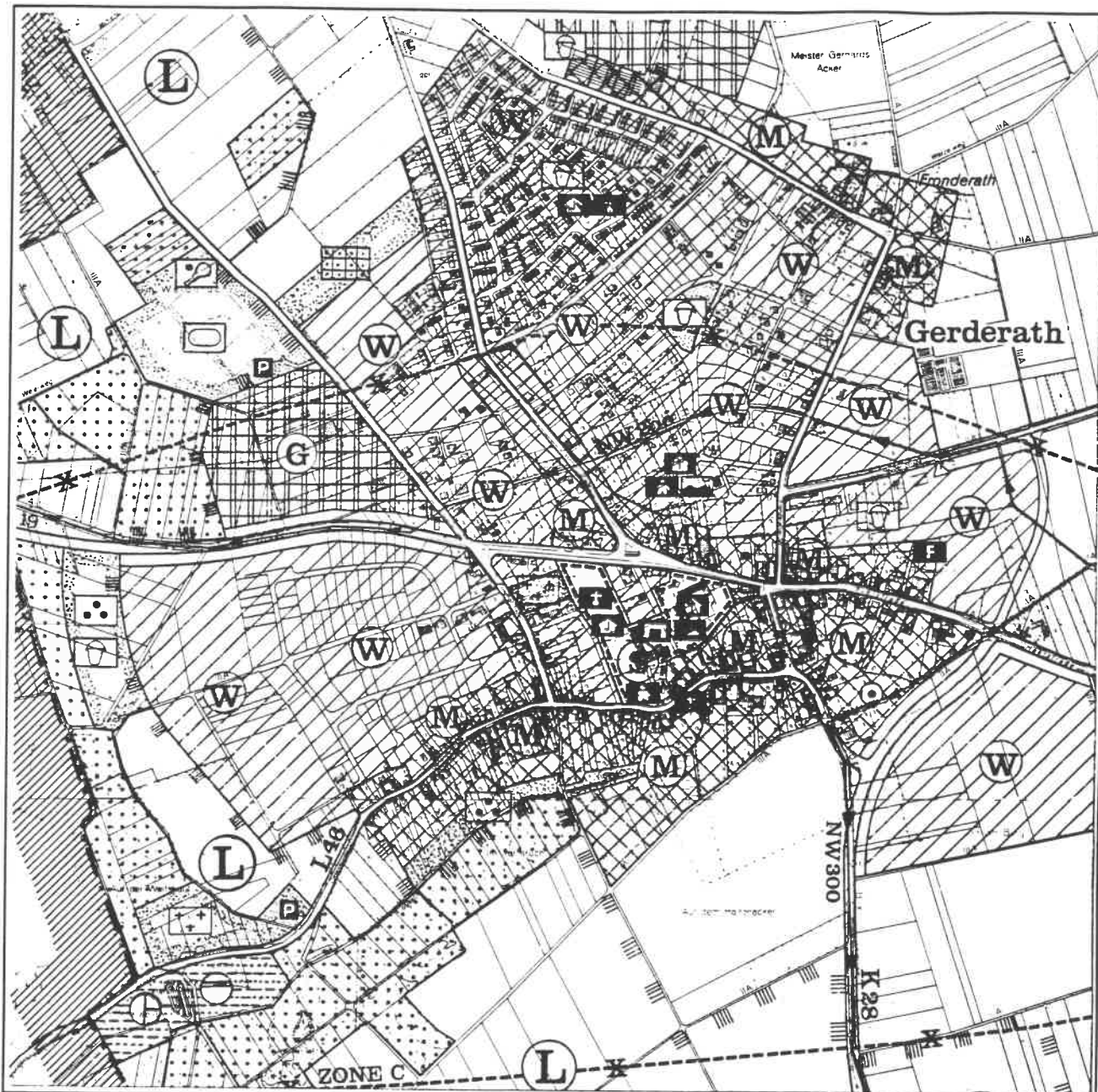
Dezernat IV-A Az.: 612602.09/3

Bebauungsplan Nr. IX/3 „Am oberen Flossbach“ Stadtbezirk Gerderath

Gemarkung Gerderath
Flur 10 und 12

Maßstab 1:500

. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 10.000

RECHTSBASIS:

Baugesetzbuch vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

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. IX/3 "Am oberen Floßbach" der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath

A U S L E G U N G S B E G R Ü N D U N G

A. Gesamtplanbereich "Am Floßbach"

1. Allgemeines

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz, rechtsverbindlich seit dem 03.11.1984, erfolgte eine weitgehende Umorientierung in der Entwicklung der Bauflächen für den Ortsteil Erkelenz-Gerderath.

Aufgrund des Landesentwicklungsplanes IV "Gebiete mit Planbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm" mußten die Bauflächenenerweiterungen im nördlichen Teil von Gerderath, die innerhalb der Fluglärmzone B lagen, zurückgenommen werden. Als Ausgleich hierfür wurden innerhalb der Fluglärmzone C neue Bauflächen dargestellt, u.a. auch südlich der Genenderstraße.

Der Flächennutzungsplan stellt danach in diesem Bereich westlich der Straße Im Torfbruch gemischte Bauflächen dar. Östlich davon sind bis an den Feldweg zwischen der Straße Im Torfbruch und der Burgstraße ebenfalls gemischte Bauflächen ausgewiesen. Hieran schließen sich westlich bzw. südlich Flächen für die Landwirtschaft an.

Entlang des Floßbaches bis zu seinem Quellgebiet, das innerhalb des angesprochenen Bereiches liegt, ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Das südlich des Floßbaches vorhandene Waldgebiet ist als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Die westlich der Ortslage Gerderath an der Stadtgrenze liegende Kläranlage, die als Fläche für Entsorgungsanlagen dargestellt ist, ist eine weitere wichtige Vorgabe aus der vorbereitenden Bauleitplanung.

Plangebiet

Der Planbereich "Am Floßbach" ist in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Genenderstraße - L 46
- im Osten durch die Gerderather Burgstraße - K 28
- im Süden durch den Wirtschaftsweg zwischen der Straße Im Torfbruch und der Burgstraße und dem Floßbach bis zur Kläranlage
- im Westen durch die Zufahrt zur Kläranlage.

Es werden dafür abschnittsweise Bebauungspläne aufgestellt, die südwestlich der Straße Im Torfbruch die Bezeichnung "In den Engerbungerten", nordöstlich davon die Bezeichnung "Am oberen Floßbach" tragen.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, für das Gebiet südlich bzw. südöstlich der Genenderstraße ein Konzept zu entwickeln, in dem die Belange

- der Grünordnung und Landschaftspflege,
 - der weiteren Bebauung und Erschließung entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie
 - die Abwasserbeseitigungsmaßnahmen
- ausgewogen berücksichtigt sind.

Unter diesen Zielvorgaben wurden die Bestandsaufnahme und der Vorentwurf vom Planungsbüro Prof. Zimmermann, Köln, in Gemeinschaft mit dem Büro H.V. Calles, Landschaftsarchitekt, Köln, und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg ausgearbeitet.

Vorabbeteiligung der Träger öffentlicher Belange

Schon im Vorfeld der Planung wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. Für die weiteren Überlegungen sind insbesondere folgende Hinweise bedeutsam:

- Das Rheinische Straßenbauamt weist darauf hin, daß westlich der festgesetzten Ortsdurchfahrt der Genenderstraße in Richtung Kläranlage die Anbaufreiheit sowie Zugangs- und Zufahrtsfreiheit beachtet werden muß.
- Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft hält eine einwandfreie Abwasserbeseitigung derzeit nicht für möglich (fehlende Regenrückhaltung, sanierungsbedürftige Leitungen). Zur vorhandenen Kläranlage ist ein Mindestabstand von 300 m einzuhalten. Außerdem sollte aus Gründen der Unterhaltung des Floßbaches ein ausreichend breiter Räumstreifen freigehalten werden.
- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Aachen weist auf die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und auf einen hier ansässigen gewerblichen Betrieb (Herstellung von gedruckten elektrischen Schaltungen) hin, woraus sich Probleme hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben können.
- Die Landwirtschaftskammer Rheinland benennt zwei im Gebiet liegende Vollerwerbsbetriebe, deren hofnahe Garten- und Weideflächen erhalten bleiben und die auch weiterhin ungehindert Zugang zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen haben müssen.

- Der Kreis Heinsberg bittet, den Quellhorizont des Floßbaches entsprechend zu berücksichtigen. Das südlich des Floßbaches liegende Waldgebiet wird insgesamt als erhaltenswert eingestuft. Im Bereich südlich des Floßbaches befindet sich die ehem. Müllkippe des Ortsteiles Gerderath, die zu berücksichtigen ist.

2. Bestand und Bindungen

Rechtliche Bindungen

Planungsrechtliche Bindungen ergeben sich zunächst aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (siehe oben). Der Bebauungsplan I Gerderath aus den frühen 60er Jahren, der seinerzeit für die gesamte historische Ortslage von Gerderath aufgestellt worden war, umfaßt u.a. auch die bebauten Grundstücke auf der Süd- bzw. Südostseite der Genenderstraße. Er ist bereits in großen Teilen überarbeitet bzw. außer Kraft gesetzt, da er als weitgehend überholt angesehen werden muß. Auch für den Planbereich "Am Floßbach" wird dieser Bebauungsplan parallel zur Aufstellung der neuen Bebauungspläne abschnittsweise aufgehoben. Beiderseits der Straße Am Floßbach liegt eine Exklave des Bebauungsplanes Nr. IV. Er setzt hier Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen Bauweise (GRZ 0,4/GFZ 0,5) fest. Bindungen ergeben sich auch aus dem Landeswaldgesetz, nach dem ein Abstand von 35,0 m zum Wald einzuhalten ist. Zu beachten ist ferner, daß Teile des Gesamtplanbereiches im Südwesten unter Landschaftsschutz stehen. Die Gerderather Burgstraße, bis zu der der Planbereich im Nordosten reicht, ist eine Kreisstraße (K 28), die Genenderstraße eine Landstraße (L 46).

Bauliche Nutzungen

Das Plangebiet ist entlang der Genenderstraße und der Burgstraße weitgehend überbaut. Es ist eine teilweise geschlossene Straßenrandbebauung vorhanden, in der die ehemaligen Hofanlagen baulich noch deutlich erkennbar sind. In Bezug auf die Nutzungen erfolgte inzwischen eine Umstrukturierung von einem ehemals landwirtschaftlich geprägten Dorf zu einer gemischten Nutzung, wobei in Teilbereichen das Wohnen überwiegt. Im Planbereich selbst sind Läden bzw. Handwerksbetriebe in geringem Umfang vorhanden. In der Nähe der Kirche gibt es 2 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe, im westlichen Bereich die schon genannte kleinere Fabrikationsanlage, die gedruckte elektrische Schaltungen fertigte (inzwischen eingestellt).

Im Plangebiet selbst liegt die kath. Pfarrkirche des Ortsteils Gerderath. Weitere öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Jugendheim, Schulen etc. liegen in unmittelbarer Nähe und günstiger Erreichbarkeit.

Parzellenstruktur

Die Grundstücke reichen zu einem großen Teil von der Genenderstraße bis zum Floßbach, wobei die Breiten unterschiedlich sind. Auch die schmalen Parzellen sind jedoch bebaubar (Breite ca. 7,0 bis 8,0 m).

Landschaftsbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung

Parallel zur Bestandsaufnahme der baulichen Strukturen und der Nutzungen erfolgte eine Untersuchung der landschafts- und siedlungsbezogenen Situation.

Die landschaftsprägenden Elemente sind der Floßbach mit Feuchtwiesen in seiner Nähe (teilweise stark versumpft) und der Talrand mit Grünland, Obstwiesen und Gärten.

Aufgrund der Bestandsaufnahme lassen sich 3 Bereiche unterscheiden (siehe auch beigefügte Karte Bestand):

- . Bereich 1 -
Unmittelbarer Bereich des Bachlaufes einschließlich einer Aufweitung im Bereich des Quellgebietes (Feuchtwiesen)
Bewertung: In seiner Gesamtstruktur besonders wertvoller Landschaftsbereich, der unbedingt zu erhalten und von Bebauung freizuhalten ist.
- . Bereich 2 -
Randbereich des Bachlaufes, teilweise extensiv genutzte Hausgärten bzw. im Westen, Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Obstwiesen oder Weideland.
Bewertung: Wertvoller Landschaftsbereich, erhaltenswert und von Bebauung freizuhalten.
- . Bereich 3 -
Übergangszone von weitgehend naturbelassenen Bereichen zu teilweise stärker veränderten hausnahen Gärten und Hofflächen.
Bewertung: Bedeutender Landschaftsbereich des Talrandes, begrenzt veränderbar, Bebauung möglich unter Berücksichtigung der landschaftlichen Situation.

Die Bewertung des Landschaftsplaners wurde im nachfolgend erläuterten Vorentwurf weitgehend beachtet. Die Festsetzungen der späteren Rechtspläne nehmen darauf in großem Umfang Rücksicht.

Baugrunduntersuchung

Die Lage des Plangebietes in der Talaue des Floßbaches sowie der Umstand, daß unter dem Stadtteil Gerderath und damit auch unter dem Plangebiet Steinkohle abgebaut wird, machen Informationen über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse vor allem für die Grundstücke erforderlich, die für eine Bebauung vorgesehen sind. Im Jahre 1986 wurde deshalb ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben, das Erkenntnisse vermittelt über die Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Untergrundes und das Hinweise gibt für

den Bau von Erschließungsanlagen und für Vorkehrungen bei der Gründung der im Plangebiet zulässigen Gebäude.

Das Gutachten des Büros Prof. Dr.-Ing. Karlhans Schormann, Aachen, vom 05.12.1986 ist dieser Begründung beigelegt.

Die nachfolgenden Rechtspläne erhalten eine entsprechende Kennzeichnung.

Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind 3 Altablagerungen bekannt. Außerhalb, u.z. südöstlich davon liegen zudem zwei ehem. Hausmüll-, Bauschutt- und Erdaushubdeponien.

Bei den Altablagerungen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um 2 Schuttplätze oberhalb der Straße Im Torfbruch und um eine Anschüttung auf dem Gelände eines heute nicht mehr arbeitenden Gewerbebetriebes.

Die beiden Altdeponien sind im Altlastenverzeichnis der Stadt unter den lfd. Nummern 12 und 19 registriert.

Zur Klärung der Frage, ob von diesen Altablagerungen eine Gefährdung des Bodens ausgehen kann, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Die Gefährdungsabschätzung des Hydrogeologischen Ing.-Büros Olzem, Aachen, vom 30.05.1988, ergänzt am 20.06.1988, das dieser Begründung beigelegt ist, stellte fest, daß von den Schuttplätzen nahe der Straße Im Torfbruch keine Gefährdung für Boden, Wasser und Luft ausgeht.

Die Anschüttung auf dem Gewerbegrundstück besteht in der Hauptsache aus Sand und Kies und ist somit ungefährlich.

Auf mögliche Probleme wies die chem. Untersuchung des Untergrundes in diesem Bereich hin, die auf eine Belastung durch Abwässer aus der mittlerweile stillgelegten Produktion des Gewerbebetriebes schließen läßt. Im Einvernehmen mit den zuständigen Aufsichtsbehörden wurden deshalb im Auftrag des früheren Betriebsinhabers durch das Hydrogeologische Ing.-Büro Olzem, Aachen, weitere Untersuchungen vorgenommen. Das Ergebnis dieser Gefährdungsabschätzung vom 24.10.1988, das dieser Begründung ebenfalls beigelegt ist, zeigt, daß von den verbliebenen Resten der produktionsbedingten Verunreinigungen keine Gefährdung von Boden, Wasser und Luft ausgeht. Sie bestätigt, daß die weitere Nutzung des Geländes dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die beiden Altdeponien außerhalb des Plangebietes sollen nach den angestellten Ermittlungen Bauschutt und Erdaushub und in geringen Mengen Hausmüll und Beton- und Bitumenreste enthalten.

In den Gaspegeln, die vom Gutachter zwischen Plangebiet und den beiden Altdeponien gesetzt worden waren, konnte kein Methan in der Bodenluft nachgewiesen werden. Damit steht fest, daß auch von diesen Altablagerungen keine Gefährdung der Umgebung ausgeht.

3. Planvorentwurf

Erschließung

Die Erschließung nimmt die von der Genenderstraße nach Süden führende Straße Im Torfbruch, die derzeit noch nicht ausgebaut ist, als Hauptzugangsstraße auf. An diese Straße sind nach Westen und Osten Stichstraßen angebunden, die jeweils größere, zusammenhängende Bereiche für Wohnbebauung erschließen. Die nach Westen abgehende Stichstraße ist wegen ihrer Länge nochmals an die Genenderstraße angebunden. Die Straßen sollen im Mischprofil ausgebaut und im Endausbauzustand durch Versätze, wechselseitig angeordnete Bäume und Parkplätze insgesamt verkehrsberuhigt werden. Als Querschnitt ist eine Breite von 5,5 bis 7,5 m vorgesehen. Die Fahrfläche der Straße Im Torfbruch wird im Talbereich des Floßbaches möglichst schmal gehalten.

Im östlichen Bereich ist langfristig die Erschließung von weiteren Bauflächen durch eine Stichstraße von der Burgstraße (K 28) aus vorgesehen. Dies kann jedoch voraussichtlich erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich geschehen.

Es ist vorgesehen, die Genenderstraße insgesamt neu, davon den Abschnitt zwischen der Friedhofstraße und der Burgstraße verkehrsberuhigt auszubauen. Eine entsprechende Darstellung wurde im Vorentwurf zum Bebauungsplan übernommen. Diese Maßnahme ist allerdings nicht Gegenstand der Vorplanung. Die Straßenfläche wird aber in die künftigen Rechtspläne einbezogen und damit planungsrechtlich gesichert.

Bebauung

Im Bereich der Genenderstraße sollen die vorhandenen Baulücken geschlossen werden, wobei hier entsprechend dem Bestand von einer zweigeschossigen, überwiegend geschlossenen Bauweise ausgegangen wird.

Die südlich angrenzenden, neu erschlossenen Bereiche sollen dem Bau von Familienheimen vorbehalten bleiben. Aufgrund der Hanglage und des empfindlichen Übergangs von der dichten Bebauung der Ortslage zur Landschaft hin wird eine eingeschossige Familienhausbebauung z.T. mit ausgebautem Dachgeschoß empfohlen. Der Entwurf berücksichtigt weitgehend die vorhandene Parzellenstruktur, so daß eine Bebauung gegebenenfalls auch ohne größeres Umlegungsverfahren möglich erscheint.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes IV (Teilbereich) wurde die am Kopf des Wendehammers liegende überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen, da eine Bebauung wegen der kritischen Untergrundverhältnisse und mit Rücksicht auf den dort vorhandenen Teich nur sehr schwer möglich ist. Auch würden Belange der Landschaftserhaltung dem entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit der neu zu erschließenden Bauflächen wird wie folgt eingeschätzt (einschl. BP IV):

76 Hauseinheiten x 1,2 Wohnheiten/je Hauseinheit
= 90 Wohneinheiten x 2,6 Einwohner/je Wohneinheit
= 230 Einwohnern.

Abwasserbeseitigung

Der Generalabwasserplan für den Stadtteil Gerderath aus dem Jahre 1974 ist durch die seitdem eingetretenen Entwicklungen überholt. Die Verlagerung der Neubauf Flächen als Folge der um den Flugplatz Wildenrath festgesetzten Schutzbereiche, neue Bemessungswerte und die Forderung des Gesetzgebers, die Belastung der Vorfluter zu mindern, machten eine Aktualisierung der Abwasserplanung notwendig.

Der Plan aus den 70er Jahren sah vor, das bis heute fast vollständig ausgebaute Entwässerungsnetz ohne Regenwasserreinigung in den Floßbach zu entlasten. Die neue Planung, die abgeschlossen vorliegt, geht davon aus, das vorhandene, wenn auch streckenweise zu gering dimensionierte Kanalnetz (Mischsystem) so weit wie möglich zu erhalten, die in den Floßbach einzuleitenden Wassermengen durch den Bau von Rückhaltekanälen zu reduzieren und die gedrosselten Abwässer teils über eine Regenwasserbehandlungsanlage, teils über die Kläranlage Gerderath in den Floßbach zu leiten.

Der nach dem Generalabwasserplan 1974 verlegte Schmutzwasser-Hauptsammler verläuft von der Gerderather Burgstraße aus durch die Floßbachniederung. Er nimmt in diesem Abschnitt alle Sammelleitungen aus der Ortslage Gerderath auf, die in ihrer Lage und Dimensionierung größtenteils unverändert bleiben können. Dieser Kanal genügt den modernen Anforderungen nicht mehr; er muß durch einen neuen, leistungsfähigeren ersetzt werden. Die Trasse des neuen Kanals verläuft etwa parallel zu der vorhandenen, allerdings unter weitgehender Berücksichtigung der Geländeverhältnisse und bei größtmöglicher Schonung des vorhandenen Baumbestandes.

Das Regenbehandlungsbecken muß aus hydraulischen Gründen unterhalb der Anschlußstelle des (geplanten) letzten Nebensammlers (aus dem Baugebiet "Im Blathes") angeordnet werden. Es handelt sich dabei um einen geschlossenen Betonbehälter, der vollständig in das natürliche Gelände eingebettet und landschaftsgerecht begrünt wird.

Grünflächen

Vom Quellgebiet des Floßbaches bis zur Kläranlage ist ein ausgedehnter Grünzug in unterschiedlicher Breite geplant. Er dient der Sicherung landschaftlicher Belange und wird standortgerecht ausgebaut. Er hat aber auch den neuen Hauptsammler und das Regenbehandlungsbecken (unterirdisch) aufzunehmen.

Der Teilbereich zwischen dem letzten Baugrundstück an der Genenderstraße und der Kläranlage steht unter Landschaftsschutz.

Der Grünzug umfaßt den Landschaftsbereich 1 und große Teile des Landschaftsbereichs 2 (siehe unter Punkt 2 - Landschaftsbezogene Bestandsaufnahme). Die Talaue soll erhalten bleiben und ökologisch aufgewertet werden. Hierzu kann eine punktuelle Bepflanzung mit gewässerbezogenen Gehölzen erfolgen.

In ausreichendem Abstand zur Bebauung kann ggfls. ein Feuchtbiotop angelegt werden. Die vorhandenen Feuchtwiesen im Bereich des Quellgebietes sollten erhalten werden. Für einen naturnahen Ausbau des Floßbaches sind entsprechende Fachplanungen notwendig, die zu gegebener Zeit erstellt werden.

Um den wertvollen Landschaftsbereich 1 zu schonen und die Talniederung nicht zu zerschneiden, wird nur am Rande der Grünzone entlang der Grenzen der Baugrundstücke ein Weg angelegt. Er erhält einen naturnahen Ausbau (z.B. wassergebundene Decke). Bis auf einzelne Bänke bzw. Sitzgruppen ist keine Ausstattung mit Geräten etc. vorgesehen.

Innerhalb des künftigen Baugebietes werden Bäume, die auf den Baugrundstücken, aber auch auf den öffentlichen Erschließungsflächen gepflanzt werden, die notwendige Durchgrünung bringen. Vorhandener Bewuchs sollte weitestgehend erhalten werden. Die Abpflanzung der zum Grünzug hin liegenden Grundstücksteile mit heimischen Gehölzen schafft einen harmonischen Übergang zum offenen Grünzug.

Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Der Bebauungsplan-Vorentwurf für das Gesamtgebiet, dem der Rat am 14. Mai 1986 zugestimmt hat, wurde in der Folge den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt.

Es wurden folgende Hinweise, Wünsche und Einwände vorgetragen:

- Die Westd. Licht- und Kraftwerke AG bittet um Berücksichtigung von zwei Trafo-Standorten im gesamten Planbereich.
- Das Rhein. Straßenbauamt Aachen weist auf die Notwendigkeit ausreichender Sichtfreiheit an der Einmündung der Straße Im Torfbruch in die Genenderstraße hin.
- Das Amt für Agrarordnung Aachen erhebt Einwände gegen eine Wohnbebauung in der Nähe noch lebensfähiger landwirtschaftlicher Betriebe östlich der Kath. Pfarrkirche sowie gegen die Bebauung der Flurstücke "Am Gladbacher Pfad".
- Das Bergbauunternehmen Sophia-Jacoba, Hückelhoven, weist auf den Steinkohlenabbau und die sich daraus möglicherweise ergebenden Folgen für das Plangebiet sowie auf die nach dem Jahre 2010 geplante Erweiterung der Abraumhalde bis zur Stadtgrenze hin.

- Die Handwerkskammer Aachen empfiehlt die Ausweisung von Misch- oder Dorfgebiet entlang der Genenderstraße.
- Die Kreisstelle Heinsberg der Landwirtschaftskammer Rheinland erhebt ebenfalls Einwände gegen die in der Nähe der beiden landwirtschaftlichen Betriebe geplante Wohnbebauung.

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen betreffen nicht das Plangebiet grundsätzlich oder als Ganzes, sondern befassen sich mit Detailfragen lokaler Bedeutung. Sie werden deshalb im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Einzel-Bebauungspläne (Rechtspläne) gewürdigt.

Ergebnis der Anhörung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf für das Gesamtgebiet fand am 21. und 22. Mai 1986 statt, wobei die Ausbauplanung für die Genenderstraße (L 46), die in die nachfolgenden Rechtspläne übernommen wird, gleichzeitig zur Diskussion gestellt wurde.

Das Interesse war relativ rege. In zahlreichen Einzelgesprächen wurden die ausgestellten Pläne erläutert und diskutiert. Zum Mitnehmen vorbereitetes Informationsmaterial (z.B. verkleinerte Farbdrucke des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Erklärungen) wurde dabei ausgehändigt.

Die erschienenen Personen gaben eine Reihe von Empfehlungen und Hinweisen, die sich jedoch auf technische Details der Straßenplanung bzw. auf deren spätere Ausführung bezogen. Für das Bauleitplanverfahren waren diese Anregungen etc. nicht relevant.

4. Korrektur des Flächennutzungsplanes

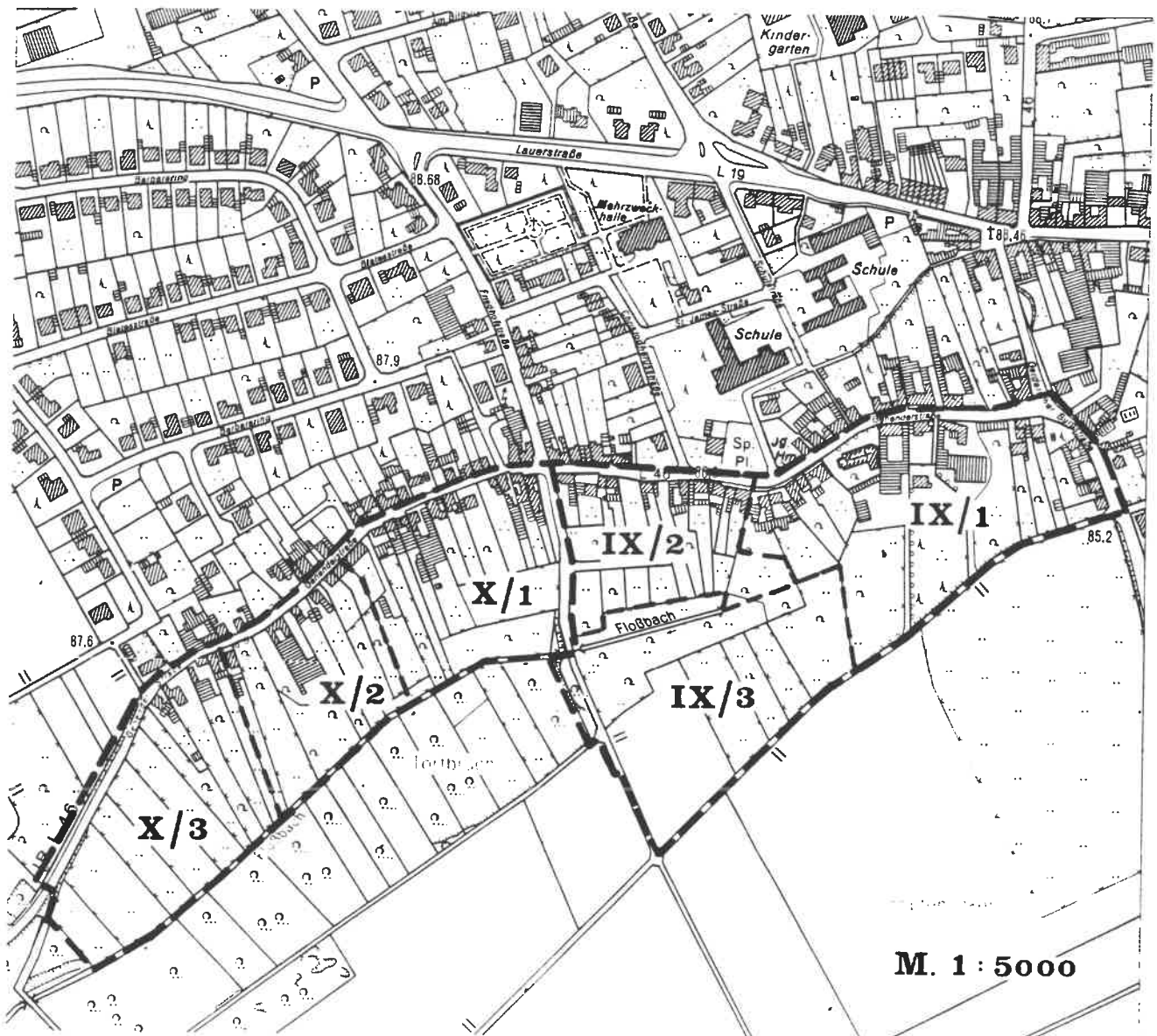
Die Flächenausweisung, die im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Floßbachniederung erfolgte, ging von einer relativ weitgehenden Nutzung dieses Gebietes für die Bebauung aus, als Ausgleich für die Flächen, die nach der Festlegung der Lärmschutzzonen um den Flugplatz Wildenrath und den damit verbundenen Baubeschränkungen nicht mehr zur Verfügung standen.

Die Planungsarbeiten auf der Ebene des Bebauungsplanes und die dafür notwendige weit intensivere Beschäftigung mit diesem Gebiet brachten die Gewißheit, daß es sich hier um einen wertvolleren Landschaftsraum handelt als vorher angenommen worden war. Die Erkenntnisse, die die Untersuchung und Wertung durch das Landschaftsplanungsbüro brachten, führten beim Vorentwurf zum Bebauungsplan zu einer Reduzierung der Bauflächen zugunsten der Freiflächen und damit zu einer weitergehenden Schonung der Bachaue, als es die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgeben.

Das auf diese Weise geänderte Planziel für das Gebiet der Floßbachniederung macht eine Korrektur des Flächennutzungsplanes erforderlich, damit die nachfolgenden Bebauungspläne problemlos aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Diese Korrektur erfolgt im Rahmen der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, die vorab durchgeführt wird.

Ü B E R S I C H T

über die Bebauungsplanbereiche Nr. IX "Am oberen Floßbach" und X "In den Engerbungerten", Bezirk Gerderath



B. Bebauungsplan Nr. IX/3 "Am oberen Floßbach"

1. Ausgangssituation und Planziele

Für den Gesamtplanbereich "Am Floßbach" werden mehrere Bebauungspläne zeitlich nacheinander aufgestellt, abgeleitet aus dem städtebaulichen Vorentwurf für das gesamte Gebiet.

Der Bebauungsplan Nr. IX/3 "Am oberen Floßbach" umfaßt das Gelände südlich der Floßbachaue mit der Flurbezeichnung "Am Gladbacher Pfad" und die Grundstücke am Floßbach selbst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Süden begrenzt durch den Feldweg, der von der Gerderather Burgstraße aus nach Südwesten führt, schließt im Südwesten einen Abschnitt der verlängerten Straße Im Torfbruch ein, reicht im Norden über den Floßbach hinweg teilweise bis an die Baugrundstücke der Exklave des Bebauungsplanes Nr. IV heran und endet im Osten bzw. Nordosten vor den großen Grundstücken der landwirtschaftlichen bzw. ehemals landwirtschaftlichen Anwesen an der Genenderstraße. Der Planbereich hat eine Größe von etwa 2,3 Hektar.

Die Aufgaben des Bebauungsplanes sind

- Festsetzung eines kleinen Baugebietes für etwa 20 Familienheime samt deren Erschließung
- Schutz eines Teiles der Floßbachniederung als der Öffentlichkeit zugänglicher Grünraum und
- Sicherung der abwassertechnischen Einrichtungen, neue wie bestehende.

2. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Zum Bebauungsplanvorentwurf haben einige Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Hinweise, Wünsche und Einwände vorgetragen.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. IX/3 "Am oberen Floßbach" interessieren davon folgende:

- Die Bebauung des Gebietes "Am Gladbacher Pfad" ist das Ergebnis der Abwägung der baulichen Belange mit denen der Landschaftserhaltung.

Die Notwendigkeit, für den Entwicklungsschwerpunkt Gerderath als Ersatz für die durch die Festsetzung der Fluglärmmzonen entfallenen weitere Baugrundstücke zu erschließen und das hier zu tun, wurde gegenüber der Absicht der Landschaftserhaltung der Vorrang eingeräumt, weil nach näherer Überprüfung der Wert dieses Landschaftsteiles (Ackerflächen, z.T. Weide) nicht so hoch eingeschätzt werden kann, wie es die Bestandsaufnahme zu Beginn des Verfahrens getan hat, und dadurch andere wertvolle Bereiche gesichert werden können.

Außerdem wurde erkannt, daß der Freiraum des Floßbachtals zu der im Süden angrenzenden offenen Feldflur hin aus städtebaulicher Sicht nach einer bebauten Abgrenzung verlangt. Ohnehin ist zu erwarten, daß die weitere bauliche Entwicklung des Ortes Gerderath längerfristig in das Gebiet südlich davon erfolgen wird, falls die Beschränkungen durch die Schutzzonen um den Flugplatz Wildenrath im Norden weiter bestehen bleiben.
(Einwand des Amtes für Agrarordnung Aachen)

- Die Festsetzung von Wohngrundstücken in der Nähe der landwirtschaftlichen Betriebe östlich der Kath. Pfarrkirche unterbleibt vorerst.

Die Baugrundstücke, die der Bebauungsplan Nr. IX/3 "Am oberen Floßbach" festsetzt, liegen mit ihren überbaubaren Grundstücksflächen gut 100 m von den Betriebsanlagen entfernt. Die vom Amt für Agrarordnung bzw. von der Landwirtschaftskammer Rheinland befürchtete gegenseitige Beeinträchtigung wird demzufolge nicht eintreten.

- Die einwandfreie Abwasserbeseitigung im Stadtteil Gerderath kann nur durch Maßnahmen sichergestellt werden, für die der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schafft. Dieser Bebauungsplan - wie alle Pläne, die für das Floßbachtal aufgestellt werden - kann sich aber nicht allein auf die Flächen beschränken, auf denen abwassertechnische Maßnahmen vorgesehen sind. Der Plan muß auch die Nutzung der angrenzenden Flächen ordnen.

Die gesamten abwassertechnischen Maßnahmen werden fertiggestellt sein, ehe mit der Erschließung der neuen Bauflächen begonnen wird.

Das Plangebiet liegt über 500 m von der Kläranlage Gerderath entfernt.

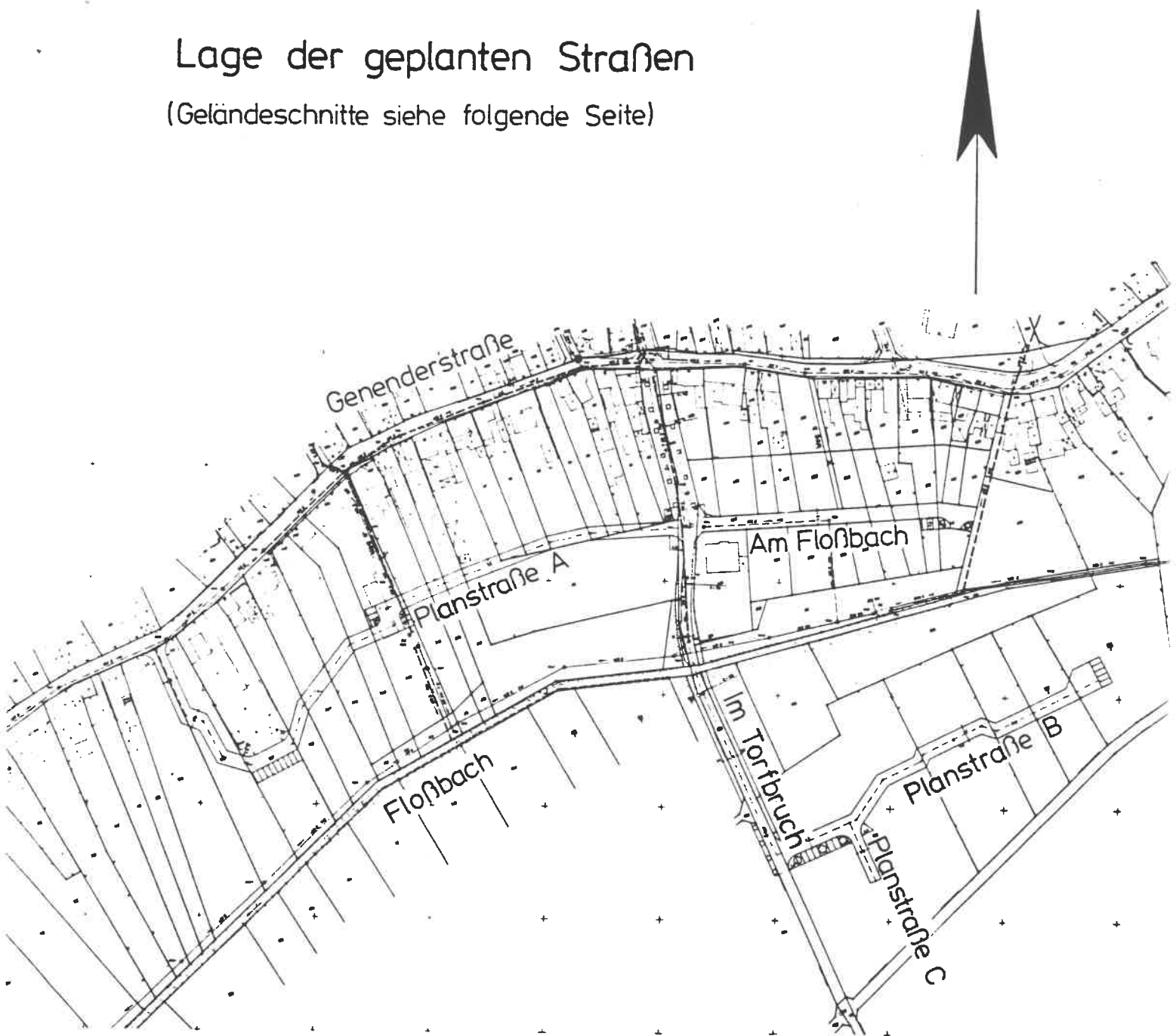
Die Festsetzung der Grundstücke entlang des Floßbaches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gewährleistet eine ungehinderte Erreichbarkeit des Bachlaufes im gesamten Bebauungsplangebiet.

- Zur Sicherung der Stromversorgung wird im Bereich dieses Bebauungsplanes der Standort für eine Trafostation festgesetzt und damit einer entsprechenden Empfehlung der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG entsprochen.
- Der Planbereich wird als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht.

Im Gebietsentwicklungsplan ist ein Hinweis darauf enthalten, daß sich "später wegen des weiteren Bedarfs (an Haldenfläche für die Zeche Sophia-Jacoba in Hückelhoven) eine erneute Abwägungsnotwendigkeit ergeben" könnte. Dieser Hinweis ist wegen seiner zeitlichen und räumlichen Unbestimmtheit für den Bebauungsplan Nr. IX/3 "Am oberen Floßbach" nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, daß, sollte es zu der für möglich gehaltenen neuerlichen Abwägung kommen, dabei die Interessen der Stadt Erkelenz und ihrer Bürger, wie sie dann aktuell bestehen, in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Lage der geplanten Straßen

(Geländeschnitte siehe folgende Seite)



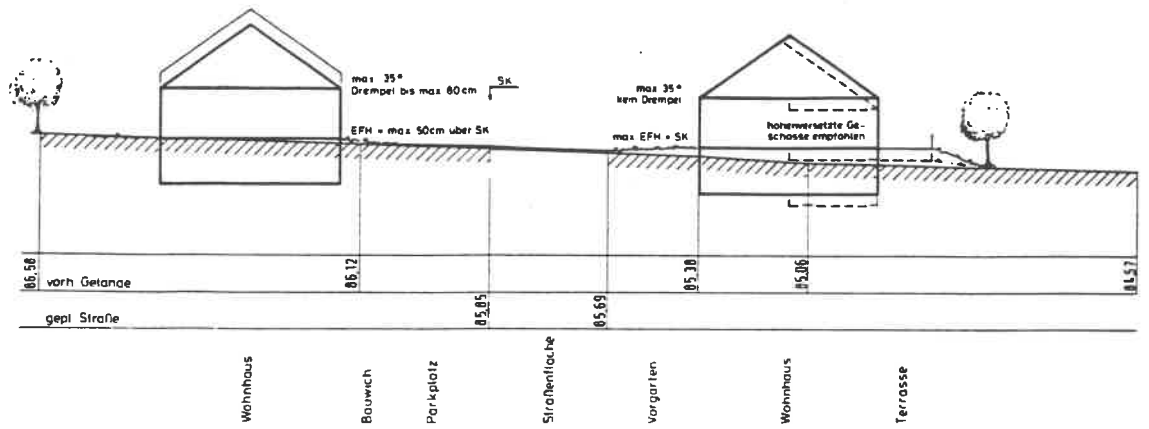
Planstraße A : Schnitt 1 - 6

Planstraße B : Schnitt 7 - 9

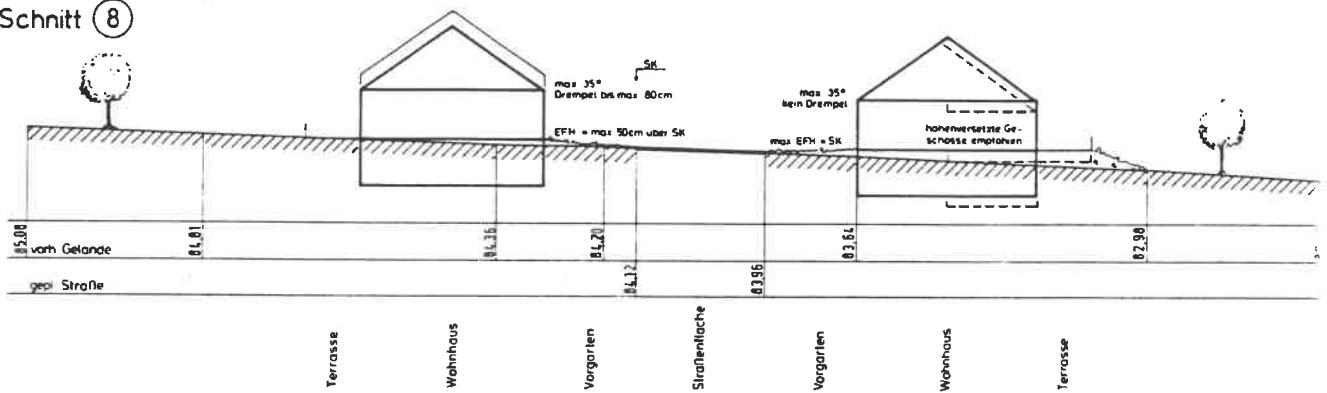
Am Floßbach : Schnitt 10 - 12

Planstraße B

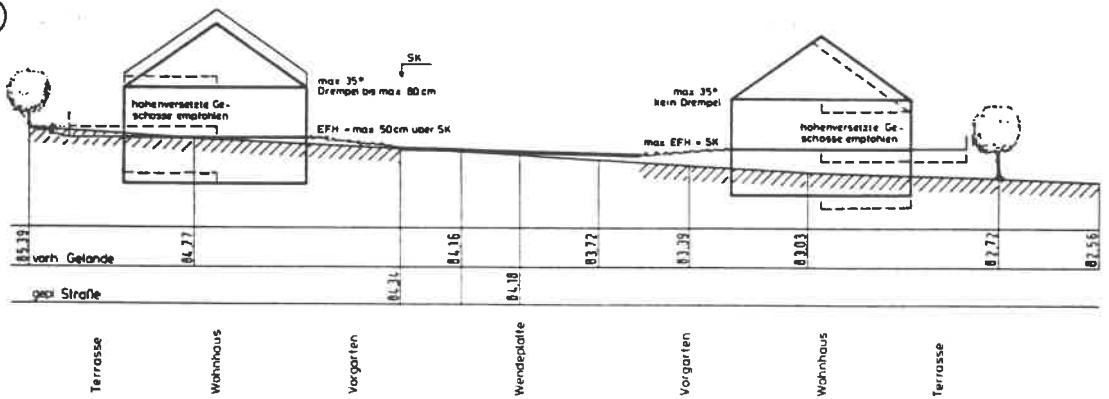
Schnitt ⑦



Schnitt ⑧



Schnitt ⑨



3. Planinhalt

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Im Torfbruch an die Genenderstraße (L 46) und mit dieser an das örtliche und regionale Straßennetz angebunden.

Die Straße Im Torfbruch wird bis zur Einmündung der Planstraße B als Erschließungsstraße ausgebaut. Im weiteren Verlauf bleibt der heutige Charakter als Wirtschaftsweg erhalten, um Fremdverkehre aus diesem landwirtschaftlich genutzten Gebiet möglichst fernzuhalten.

Der Fußgänger hat darüber, besser noch über einen Fußweg über den Floßbach die Möglichkeit, zur Ortsmitte und den dortigen Einrichtungen zu kommen.

Dieser Fußweg ist Teil eines einfach ausgebauten Spazierweges, der von den Sportstätten am Weidbruchsweg aus über die Freizeitanlagen westl. des Baugebietes "Im Blathes" (in Vorbereitung) und dem Waldfriedhof weiter durch die Floßbachniederung bis zur Ortsmitte führen wird. Er soll später eine Fortsetzung nach Osten bis zur Gerderather Burgstraße und in die Baugebiete östlich davon erhalten.

Der Ausbau der Straße Im Torfbruch sowie der Planstraßen B und C wird nach Plänen des Ingenieurbüros für Tiefbautechnik Krefeld vorgenommen. Es ist ein Mischprofil vorgesehen, d.h. keine Trennung der Geh- und Fahrflächen. Die Gliederung des Straßenraumes insbesondere der Planstraßen B und C kann allerdings erst dann erfolgen, wenn die Baugrundstücke eingeteilt sind und die Lage der Grundstückszugänge bzw. -fahrten bekannt ist. Die Planstraße B folgt soweit wie möglich dem vorhandenen Gelände und schafft damit die notwendige Voraussetzung für eine weitgehende Rücksichtnahme auf die topographischen Gegebenheiten auch bei der späteren Bebauung.

Die Straßenausbauplanung des Ingenieurbüros für Tiefbautechnik, Krefeld, ist für die geometrische Festsetzung der Verkehrsflächen Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Bebauung und Baugrundstücke

Die Baugrundstücke an den Planstraßen B und C werden als Reines Wohngebiet festgesetzt. Sie sollen Familienheime aufnehmen und allein dem Wohnen dienen. Einrichtungen der Versorgung sind bei der relativ geringen Anzahl der hier möglichen Wohneinheiten nicht erforderlich.

Die kommende Wohnbebauung wird weitgehend Rücksicht nehmen auf die Lage des Gebietes zwischen Floßbachniederung und Feldflur und die natürlichen Geländebeziehungen beachten.

Es dürfen deshalb nur eingeschossige Gebäude errichtet werden mit nicht zu steilem Dach in Form von Einzelhäusern, um eine weitgehende Ein- und Durchgrünung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan enthält deswegen auch detaillierte Festsetzungen über die Dachneigung, die Sockelhöhe sowie über die Zulässigkeit von DREMPel und Gauben.

Zur besseren Anpassung der Baukörper an das hängige Gelände, aber auch im Interesse einer optimalen Ausnutzung der vorgegebenen Gelände-Verhältnisse wurde in den Bebauungsplan eine Empfehlung für höhenversetzte Geschosse aufgenommen.

Auch bei der Behandlung der nichtbebauten Teile der Baugrundstücke - vornehmlich der zur Bachau hin liegenden - ist das Geländeprofil weitgehend zu schonen. Die Eingriffe müssen auf die im Zusammenhang mit der Bebauung unbedingt notwendigen beschränkt bleiben. Auch hierfür wurden detaillierte Regelungen getroffen.

Das Verbot von Nebenanlagen und Garagen etc. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erscheint im Hinblick auf deren großzügige Festsetzung zumutbar.

Hinter diesen Regelungen und hinter denen über die Gestaltung der Vorgärten und deren Einfriedigung stehen Sicherheitserwägungen aber auch städtebauliche Gründe. Durch eine größtmögliche Sichtfreiheit soll der Verkehrsablauf in dem hängigen Gelände gefahrloser erfolgen können. Es soll ein offenes Straßenbild möglichst ohne optische oder tatsächliche Einengungen erreicht werden.

Grünflächen und Begrünung der Baugrundstücke

Die Ausgestaltung der als Grünfläche festgesetzten Floßbachau folgt in den Grundzügen dem Grünrahmenplan, der vom Landschaftsplanungs-Büro Calles, Köln, auf der Grundlage der Vorerhebungen für das Gesamtplangebiet ausgearbeitet wurde. Der vorliegende Bebauungsplan trifft für seinen Geltungsbereich entsprechende Festsetzungen. Weitergehende Details werden die Ausführungspläne enthalten, die in der Folge aufzustellen sind.

Soweit dies möglich und zweckmäßig erscheint, werden vorhandene Bäume erhalten. Dies geschieht auch auf den Privatgrundstücken, wo der Bewuchs in die spätere Grundstücksbegrünung einbezogen werden kann.

Auf die Neubepflanzung der Baugrundstücke soll nicht reglementierend eingewirkt werden, weil die Erfahrung gezeigt hat, daß diesbezügliche Vorschriften in der Praxis nicht oder nur außerordentlich schwer durchsetzbar sind.

Auch im öffentlichen Straßenraum der Planstraße B und der Straße Im Torfbruch sind Baumpflanzungen vorgesehen, sobald die Einteilung der Baugrundstücke und damit die Lage der Grundstückszufahrten feststeht.

Versorgung

Das Plangebiet kann ohne weiteres an das Energieversorgungsnetz der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG und an die Trinkwasserversorgung des Kreiswasserwerkes angeschlossen werden. Im Planbereich ist der Standort für eine Trafo-Station zur Versorgung des Gebietes festgesetzt.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach dem neuen Generalabwasserplan aus dem Jahre 1986.

Auf der Nordseite des Floßbaches liegt parallel zu diesem ein Schmutzwasser-Hauptkanal. Dieser wird gemäß Generalabwasserplan durch einen neuen Mischwassersammler ersetzt, der etwas oberhalb des auf dem Grundstück Parz. 99 vorhandenen Rückhaltebeckens von der Trasse des bestehenden Kanals abzweigt. Dieser neue Sammler wird unter Berücksichtigung des Baumbestandes nördlich vom vorhandenen Schmutzwasserkanal geführt. Der erste Teilabschnitt dieses neuen Mischwasser-Hauptsammlers liegt im Bereich dieses Bebauungsplanes.

Die Baugrundstücke an den Planstraßen B und C werden über die verlängerte Straße Im Torfbruch an diesen neuen Hauptsammler angebunden. An dieser Stelle ist ein Sonderschaft erforderlich, an den auch der von Norden kommende Nebensammler anschließt. Mit dem Bau des neuen Mischwasser-Hauptsammlers soll im Jahre 1989 begonnen werden. Die Erschließung der Baugrundstücke an den Planstraßen B und C ist für die Zeit nach 1990 vorgesehen. Für die geometrische Festsetzung der Leitungstrassen ist die Kanalplanung des Ingenieurbüros für Tiefbautechnik, Krefeld, Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. Restriktionen

Das Plangebiet liegt über Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Einwirkungen aus dem untertägigen Kohleabbau auf die Erdoberfläche sind nicht auszuschließen.

Für das Plangebiet besteht zudem die Gefahr von Bodensenkungen als Folge des durch den Braunkohleabbau östlich von Erkelenz verursachten Grundwasserentzuges.

Das Plangebiet ist deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen bergbauliche Einwirkungen zu treffen sind. Diese Vorkehrungen sind mit dem Bergbautreibenden abzustimmen.

Der Baugrund im Plangebiet ist von unterschiedlicher Festigkeit und Tragfähigkeit. Es wird auf das " Gutachten über den Baugrund im Bereich des Bebauungsplanes "Am Floßbach", Ortsteil Gerderath", von Prof. Dr.-Ing. Karlhans Schormann, Aachen, vom 05.12.1986 verwiesen, das beigelegt ist.

Das Plangebiet ist aus diesem Grunde als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen hinsichtlich der Gründung der zu errichtenden Gebäude zu treffen sind. Für jedes Hochbauvorhaben ist ein Bodengutachten eines anerkannten Institutes beizubringen und zusammen mit der statischen Berechnung der Baugenehmigungsbehörde vor Baubeginn vorzulegen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wildenrath sowie in der Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan IV desselben Flugplatzes.

Das Plangebiet ist deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bzw. im Sinne von § 9 (1) des Baugesetzbuches für einen angemessenen baulichen Schallschutz zu treffen sind.

Im Plangebiet können sich archäologische Fundstellen befinden. Es sind deshalb die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

5. Verwirklichung

Bodenordnungsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht notwendig sein. Soweit die für den Ausbau der Erschließungsanlagen benötigten Grundstücke bzw. Grundstücksteile noch nicht im Eigentum der Stadt sind, ist beabsichtigt, diese freihändig zu erwerben.

Dasselbe gilt auch für die als Grünfläche festgesetzten Grundstücksteile entlang des Floßbaches.

6. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Das Plangebiet umfaßt nur unbebaute Grundstücke. Soweit diese für eine Bebauung vorgesehen sind, ist damit eine Wertsteigerung verbunden.

Die nicht für eine Bebauung bestimmten Grundstücke oder Grundstücksteile werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt und erfahren damit ebenfalls eine gewisse Wertverbesserung gegenüber heute, wo sie durch die Lage in der z.T. sumpfigen Floßbachniederung nur bedingt landwirtschaftlich genutzt werden können.

Nachteile irgendwelcher Art ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Umgebung somit nicht, sodaß mit Schadensersatzforderungen nicht zu rechnen ist. Gleichwohl wird ein Betrag sicherheitshalber bereitgestellt. Auch soziale Maßnahmen erübrigen sich.

7. Kosten

Aus den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 1.070.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten 1989 sowie nach 1990 bereitgestellt werden sollen.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

- | | | |
|--|-------------------|------------------|
| a) Planung und Ausbau
der Verkehrsanlagen | | |
| - Planstraßen B und C
Straße Im Torfbruch | ca. 360.000,-- DM | |
| - Beleuchtung | ca. 35.000,-- DM | ca. 395.000,--DM |

- b) Planung und Ausbau
der Entsorgungsanlagen
- Planstraßen B und C ca. 160.000,-- DM
- Teilabschnitt Haupt-
sammler ca. 150.000,-- DM ca. 310.000,--DM
- c) Planung und Ausbau der
Grünanlagen ca. 150.000,-- DM
- d) Grunderwerb ca. 200.000,-- DM
- e) Entschädigungen nach
§ 39 ff BauGB ca. 15.000,-- DM

Erkelenz, den 07. November 1988

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Franzen
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IX/3 "Am oberen Floßbach" der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 33 vom 16.12.1988 in der Zeit vom 02.01.1989 bis 03.02.1989 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 14. März 1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Eschmann
Eschmann
Techn. Beigeordneter

Ergänzung der
A U S L E G U N G S B E G R Ü N D U N G:

Während der öffentlichen Auslegung hat u.a. das Forstamt Mönchengladbach als Untere Forstbehörde Bedenken erhoben gegen den Inhalt des Bebauungsplanes, u.z. gegen

- die Inanspruchnahme einer Waldfläche für die Verbreiterung der Straße Im Torfbruch
- und
- den zu geringen Abstand zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Nordseite der Planstraße B und der nächstgelegenen Waldfläche

und angeregt,

- durch Aufforsten einer anderen geeigneten Fläche Ersatz zu schaffen für die für den Straßenausbau benötigte Waldparzelle
- und
- durch Reduzieren der überbaubaren Grundstücksfläche den Abstand zwischen dieser und der Waldfläche zu vergrößern.

Diesen Anregungen folgte der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 27.09.1989 und beschloß, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IX/3 "Am oberen Floßbach" wie folgt zu korrigieren:

1. Die stadteigene Parzelle Gemarkung Gerderath, Flur 12, Nr. 144/3 wird ganz in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IX/3 "Am oberen Floßbach" übernommen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, soweit sie nicht als Straßenland benötigt wird.
Als Ersatz dafür forstet die Stadt einen entsprechend großen Teil der Parzelle Gemarkung Gerderath, Flur 12, Nr. 120, auf. Dieses, heute als Ackerland genutzte Grundstück gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. X/3 "In den Engerbungerten", der ebenfalls derzeit aufgestellt wird, und ist dort entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Waldfläche festgesetzt.
2. Die auf der Nordseite der geplanten neuen Erschließungsstraße (Planstraße B) festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird reduziert, sodaß zwischen dieser und der Waldfläche (Parz. 144/2) ein Abstand von etwa 30 m entsteht.

Diese Korrekturen waren zuvor mit dem Forstamt Mönchengladbach abgestimmt worden, sodaß damit auch die forstlichen Belange im Bebauungsplan ausgewogen berücksichtigt sind.

Erkelenz, den 28. September 1989

gez. Stein

Bürgermeister

gez. Franzen

Ratsherr

gez. Mathissen

Ratsherr

Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. IX/3 "Am oberen Floßbach", Bezirk Gerderath, und die Veränderungen seines Inhaltes machten eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich.

Diese erfolgte in der Zeit vom 16.10.1989 bis zum 17.11.1989 nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27 vom 29.09.1989

Dabei hat diese Begründung samt Ergänzung zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IX/3 "Am oberen Floßbach, Bezirk Gerderath, öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 27.12.1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Eschmann

Eschmann
Techn. Beigeordneter

A B S C H L U S S B E G R Ü N D U N G:

Während der in der Zeit vom 16. Oktober bis 17. November 1989 stattgefundenen Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. IX/3 "Am oberen Floßbach" der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath, über die auch wieder die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden waren, wurden vom Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft erneut Bedenken und Anregungen vorgetragen (Schreiben vom 16.10.1989 mit Hinweis auf Schreiben vom 28.12.1988 und 21.04.1989). Mit diesen Bedenken und Anregungen setzte sich der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 20. Dezember 1989 auseinander und entschied darüber nach sorgfältiger Abwägung aller erkennbaren privaten und öffentlichen Belange.

Das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft erhebt Bedenken wegen der nach Meinung des Amtes derzeit nicht gesicherten Abwasserbeseitigung in Gerderath. Das Amt verweist auf seine Stellungnahme während der ersten öffentlichen Auslegung, in der es dieselben Bedenken und Anregungen vorgetragen hatte, und auf ein Schreiben vom April d.J., in dem es den Regierungspräsidenten in Köln bittet, bei der Genehmigung des Bebauungsplanes die Erschließung und Bebauung des durch den vorliegenden Plan ausgewiesenen neuen Baugebietes so lange zu versagen, bis die vom Wasserwirtschaftsamt geforderten Abwasserbeseitigungsanlagen sichergestellt sind.

In seiner Antwort im Dezember des vergangenen Jahres an das Amt hat der Rat der Stadt unzweideutig erklärt, daß die neuen Baugrundstücke erst erschlossen werden, wenn die abwassertechn. Anlagen, für die (auch) der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung schafft, fertiggestellt sind. Dies bestätigte und bekräftigte der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 20.12.1989 erneut. I.ü. wurde ein Teil der Anlagen bereits fertiggestellt, andere sind im Bau oder stehen kurz vor Baubeginn. Die Bedenken und Anregungen des Staatl. Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft sind folglich unbegründet.

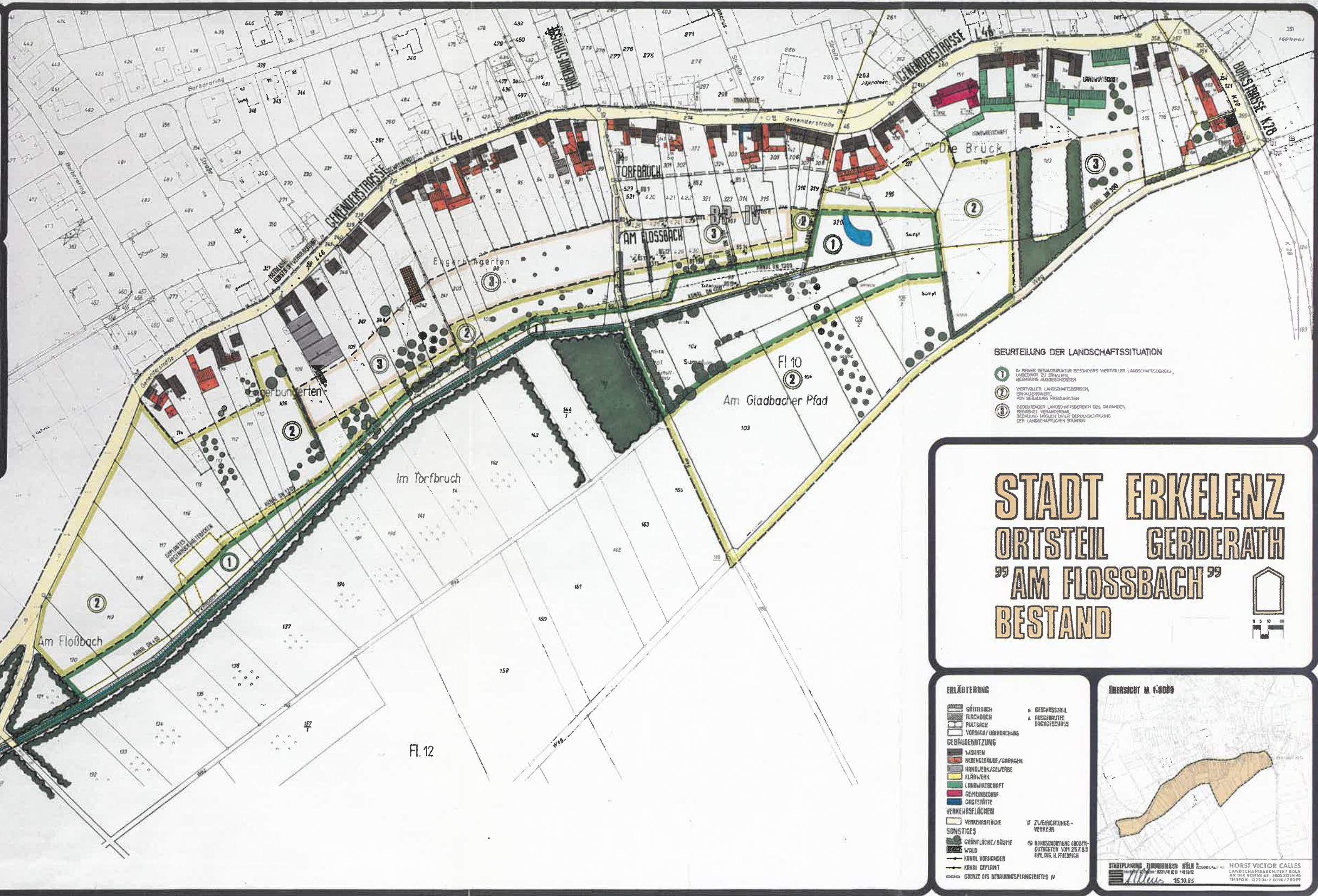
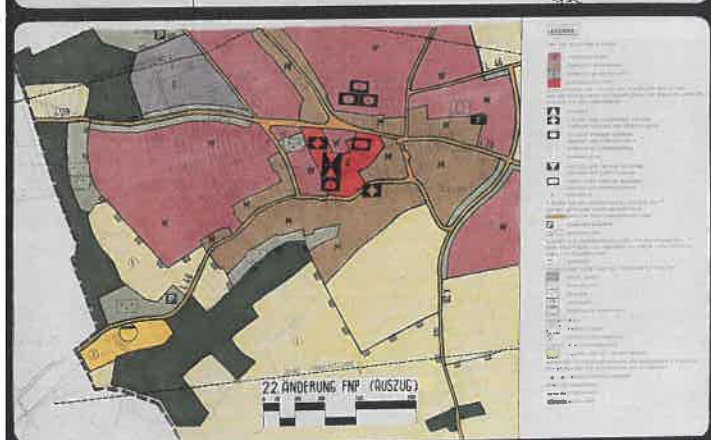
Die vollständige Begründung, bestehend aus Auslegungsbegründung und Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 20. Dezember 1989 als Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. IX/3 "Am oberen Floßbach" der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath.

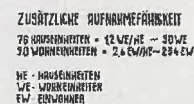
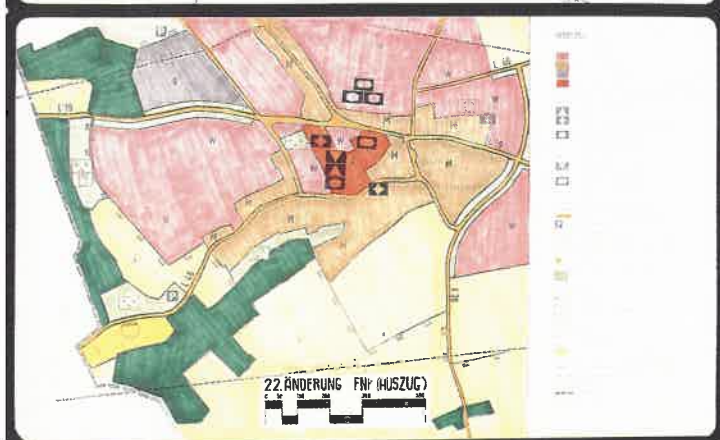
Erkelenz, den 10. Januar 1990

gehört zur Verfügung
am 18. April 1990
Bürgermeister
K. - Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Künstmann

gez. Clemens
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr





STADT ERKELENZ
ORTSTEIL GERDERATH
"AM FLOSSBACH"
VORENTWURF

ERKLÄRUNG

 SITTEGLASCH

 FLUCHGLASCH

 PULTRON

 VERGASCH

 VERGASCH

 VERGASCH

 VERGASCH

 VERGASCH

VERKEHRSFLÄCHEN

 VERKEHRSFLÄCHEN (TRENNSCHNITT)

 VERKEHRSFLÄCHEN (TRENNSCHNITT)

 FUSSWEGE

 ZWEIWECHSSTRAßENVERKEHR

 FUßWEGE

SONSTIGES

 GRÄBE VORH / GEPL

 OFFENTLICHE GRABFLÄCHE

 BEGRÄBTE / BEGRÄBTE BEGRIFFLICHE

 WALD

 FLUGFLÄCHE

 KANAL VORHANDEN

 KANAL BEPLANT

 PFLANZEN FÜR DEN LÄRMUTZSCHUTZ

 LÖSCHFLÄCHE



