

ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

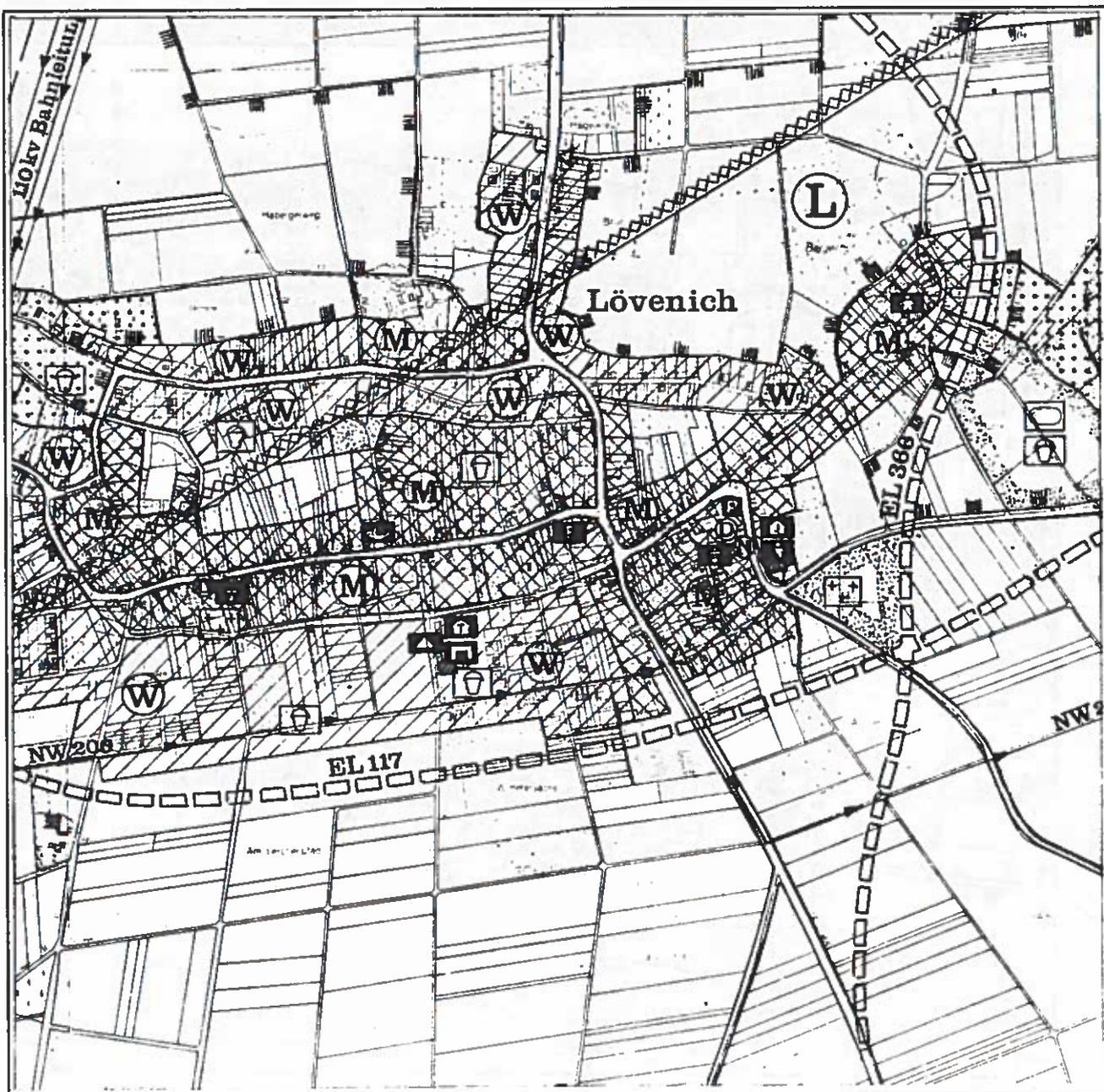
Dezernat IV-A Az.: 612 03-07/1

Bebauungsplan Nr. VII/1 „Lövenich-Mitte“ Stadtbezirk Lövenich

Gemarkung Lövenich
Flur 15, 20 und 27 und 26

Maßstab 1:500

1. 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 die 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
§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96).

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. VII/1 „Lövenich-Mitte“, Stadtbezirk Lövenich

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation und Planziel

Nach den im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungszielen der Stadt Erkelenz soll neben der Stadtmitte und dem Stadtteil Gerderath der Stadtteil Lövenich als dritter Entwicklungsschwerpunkt gefördert werden. In dem Zeitraum von zehn bis fünfzehn Jahren, für den der Flächennutzungsplan Leitbild der baulichen Entwicklung ist, wurde für Lövenich ein Zuwachs auf 3000 Einwohner (1974 = 2.300, 1982 = 2.400 Einwohner) prognostiziert. Für diesen Einwohnerzuwachs müssen die Infrastruktureinrichtungen weiter ausgebaut werden. Insbesondere ist es notwendig, die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Verbesserung der Nahversorgung innerhalb der Ortsmitte von Lövenich zu schaffen.

Diesem Planziel dient der vorliegende Bebauungsplan Nr. VII/1. Er deckt einen Teilbereich der Ortsmitte ab; im Anschluß daran wird durch weitere Pläne - je nach Bedarf - das gesamte Zentrum von Lövenich planungsrechtlich neu geordnet, eine Aufgabe, die der Stadt durch die Planziele des Flächennutzungsplanes gestellt ist.

Neben der Erschließung von Baugrundstücken zur Erweiterung der Geschäftsfläche schafft der Bebauungsplan die Grundlage für den Ausbau einer großen Zahl von Parkplätzen, eine der wichtigsten Vorbedingungen für die Existenzfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben im ländlichen Raum.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/1 liegt auf der Westseite der Straße in Lövenich, der ehem. Jülicher Straße, zwischen der Hauptstraße und der Verlängerung der Straße Lerchenpfad und umfaßt eine Fläche von gut zwei Hektar.

3. Planinhalt

Dem o.g. Planziel entsprechend und abgeleitet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die zentral gelegenen Grundstücke als Kerngebiet, die daran anschließenden unter Beachtung der derzeitigen und geplanten Nutzungen als Dorfgebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzt. Die Grundstücke, die den Übergang zur bestehenden Wohnbebauung südlich des Lerchenpfades bilden, werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Kerngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet werden bis zu einer Bautiefe von 10,00 m zwei Vollgeschosse und geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben, um die baulichen Proportionen, wie sie (zum Teil in denkmalwerten Objekten) auf uns gekommen sind und das Bild der Straßenräume in der Ortsmitte auch von Lövenich eindeutig bestimmen, zu erhalten. Mit diesem Planziel ist vereinbar, auf den dahinterliegenden Grundstücksteilen auch eingeschossige Baukörper zu erlauben und im Ausnahmefall von der geschlossenen Bauweise abzuweichen, wenn die beteiligten Grundstückseigentümer sich darauf verständigen können.

Dem Ziel der Erhaltung des überkommenen Ortsbildes dient auch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Hauptstraße und der Straße In Lövenich.

Um die relativ große Fläche zwischen der Verlängerung der Straße Lerchenpfad und der Randbebauung an der Hauptstraße und der Straße In Lövenich, auf der unter Baumreihen eine größere Anzahl PKW-Stellplätze angelegt wird, baulich ausreichend zu fassen, wird der Ortsrand dieser Fläche durch eine Baulinie und eine zweigeschossige geschlossene Bebauung gesichert. Die Bebauung der Westseite dieses Raumes muß Rücksicht nehmen auf die hier schon vorhandenen Aufbauten, die größtenteils erhalten bleiben. Nach Süden bildet die künftige Wohnbebauung mit der zu erwartenden Begrünung der Grundstücke einen ausreichenden optischen Halt.

Allgemein sind die in den einzelnen Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeschlossen, um ungewollte gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Die Festsetzung über den Abstand, der zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche einzuhalten ist, soll zu einem ungestörten Verkehrsablauf beitragen und die Übersichtlichkeit in den Verkehrsflächen und den angrenzenden Teilen der Baugrundstücke sichern.

Das frühere Rathaus der ehem. Gemeinde Lövenich (Hauptstraße 15) sowie die Nachbargebäude Hauptstraße 19, 23 und 25 wurden vom damaligen Landeskonservator Rheinland in einer Aufstellung vom Oktober 1980 als erhaltenswert benannt. Sie sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und werden in die Denkmälerliste der Stadt Erkelenz aufgenommen, soweit dies noch nicht geschehen ist.

4. Verkehrsflächen und Erschließung

Außer der Festsetzung von Baugrundstücken zum weiteren Ausbau der Ortsmitte von Lövenich ist es Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes, die Fläche für die dafür benötigten PKW-Parkplätze zu sichern. Es werden hier etwa 50 Kraftwagen Platz finden. Die Flächen werden mit Bäumen und Strauchwerk stark durchgrünt und zu den anschließenden Baugrundstücken dicht abgepflanzt, so daß Störungen weitgehend vermieden werden.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt sowohl zur Straße Lerchenpfad hin und weiter über diese nach Osten bzw. nach Süden über die Buchholzbuschstraße, aber auch zur Hauptstraße und zur Straße In Lövenich. Die Hauptstraße und die Straße In Lövenich, die frühere Jülicher Straße, sind Landstraßen (L 117 und L 366).

Wegen der ungenügenden Sichtverhältnisse am ehemaligen Bürgermeistergebäude kann von der Hauptstraße aus nur eingefahren werden. Die Ausfahrt muß zur Straße In Lövenich erfolgen. Es muß geprüft werden, ob im Kreuzungsbereich der L 117 mit der L 366 durch entsprechende Beschilderung der L 366 die Fahrgeschwindigkeiten so vermindert werden können, daß die in der Zukunft zusätzlich auftretenden Ein- und Ausfahr- sowie Abbiegervorgänge reibungslos ablaufen können.

Um die bestehenden Sichtverhältnisse nicht noch weiter zu verschlechtern, sind im Bebauungsplan die Sichtfreiflächen eingetragen, die in einer Höhe von 60 cm über Gelände von Gegenständen jeder Art (auch Bepflanzung) freibleiben müssen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Energieversorgungsnetz (Elt) der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG und an die Trinkwasserversorgung durch das Kreiswasserwerk Heinsberg angeschlossen.

Nach dem "Entwurf des Abwasserplanes der Stadt Erkelenz" besteht für Lövenich eine Entwässerungsplanung aus dem Jahre 1969 auf der Grundlage des Mischwassersystems. Nach dieser Planung ist seitdem fast die gesamte Ortslage von Lövenich kanalisiert worden, auch die Ortsmitte.

Der Neubau der Kläranlage Lövenich wurde im Jahre 1980 fertiggestellt. Sie wurde anstelle einer alten Anlage errichtet und ist auf 3.500 Einwohnergleichwerte ausgelegt mit Erweiterungsmöglichkeit um weitere 3.100 Einwohnergleichwerte.

Die Oberflächenwasser werden über Abschlagbauwerke dem Nysterbach als Vorfluter zugeführt, für den ebenfalls eine Ausbauplanung vorliegt.

6. Verwirklichung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Soweit die für den Ausbau der Flächen für den ruhenden und fahrenden Verkehr benötigten Grundstücke bzw. Grundstücksteile noch nicht im Eigentum der Stadt sind, ist beabsichtigt, diese freihändig zu erwerben.

7. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Durch die Folgen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/1 ergeben, werden keine Planungsnachteile eintreten, so daß mit Entschädigungen nicht zu rechnen ist.

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach den Vorschriften des § 2 a (1) bis (5) des Bundesbaugesetzes wurde am 13. März 1979 (Darlegung der Planziele) und am 25. März 1981 (Erörterung der Planziele) durchgeführt. Neue planungsrelevante Gesichtspunkte wurden dabei nicht vorgebracht.

Am 22. Februar 1983 hatten die Bürger noch einmal Gelegenheit, sich zu den mit dem Bebauungsplan Nr. VII/1 in seiner inzwischen etwas überarbeiteten Neufassung verfolgten Planzielen zu äußern bzw. diese zu erörtern. Es erschienen keine Interessenten.

9. Restriktionen

Das Plangebiet liegt innerhalb von verliehenen Bergwerkseigentum. Es sind somit Festsetzungen bzw. Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerdem im Braunkohlenplangebiet (Verordnung über die Abgrenzung des Braunkohlenplangebietes - 4. DVO zum Landesplanungsgesetz vom 27. 11. 1979).

Das Bergamt Köln macht darauf aufmerksam, daß das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung liegt und von einer tektonischen Störzone durchstrichen wird, in deren Bereich Einwirkungen auf die Erdoberfläche nicht auszuschließen sind.

10. Kosten

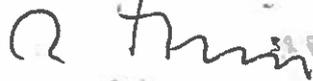
Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 1.000.000,--DM entstehen, die in den Haushalten bis 1988 angesetzt werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus

- a) Planung und Ausbau der Flächen für den fahrenden und den ruhenden Verkehr ca. 750.000,-- DM

- b) Planung und Ausbau der Entsorgungs-
anlagen ca. 230.000,-- DM
- c) Grunderwerb ca. 20.000,-- DM

Erkelenz, den 17.03.1983



Stein
BÜRGERMEISTER

31.03.83
Franzen
RATSHERR


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. VII/1 "Lövenich-Mitte" der Stadt Erkelenz, Bezirk Lövenich, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Erkelenz vom 31.03.1983 öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den 15.06.1983

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

Während der in der Zeit vom 18.04.1983 bis zum 19.05.1983 stattgefundenen öffentlichen Auslegung, über die auch die zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden waren, wurden Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VII/1 "Lövenich-Mitte" der Stadt Erkelenz, Bezirk Lövenich, nicht vorgetragen.

Die vollständige Begründung, bestehend aus der Auslegung- und der Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 30.06.1983 als Bestandteil der Satzung für den Bebauungsplan Nr. VII/1 "Lövenich-Mitte" der Stadt Erkelenz, Bezirk Lövenich.

15.07.1983

Erkelenz, den 11.07.1983

[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Ratsherr

[Signature]
Ratsherr

F

15.07.1983

Gesehen!

Köln, den

3. 10. 1983

Der Kreisamtspräsident

[Signature]

[Faint signature]