ÜBERSICHT

Maßstab 1 : 5000

STADT ERKELENZ

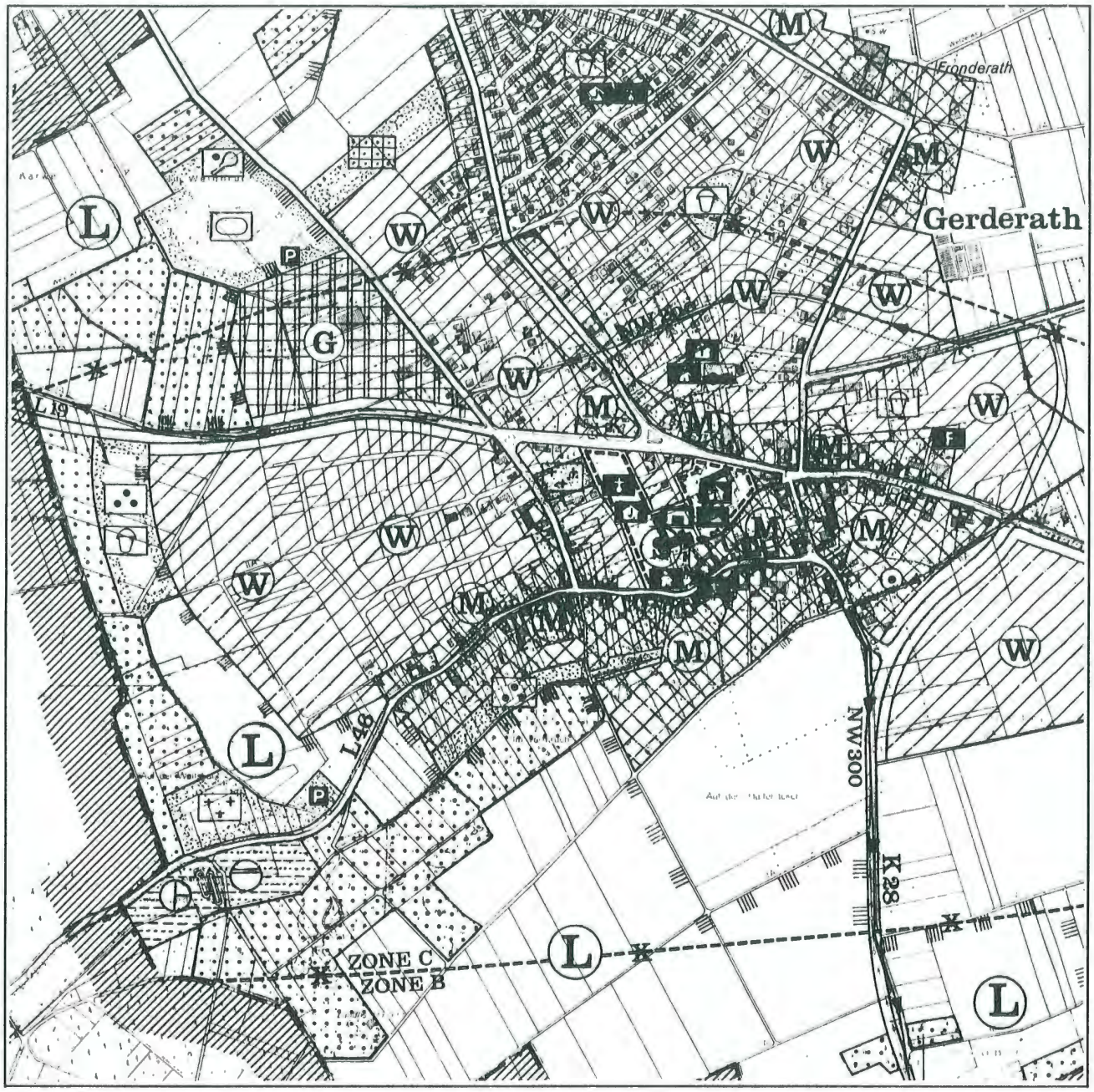
Dezernat IV-A Az.: 612602.10/3

Bebauungsplan Nr. X/3
„In den Engerbungerten"
Stadtbezirk Gerderath

Gemarkung Gerderath
Flur 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).

- 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 abschnittweise 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.

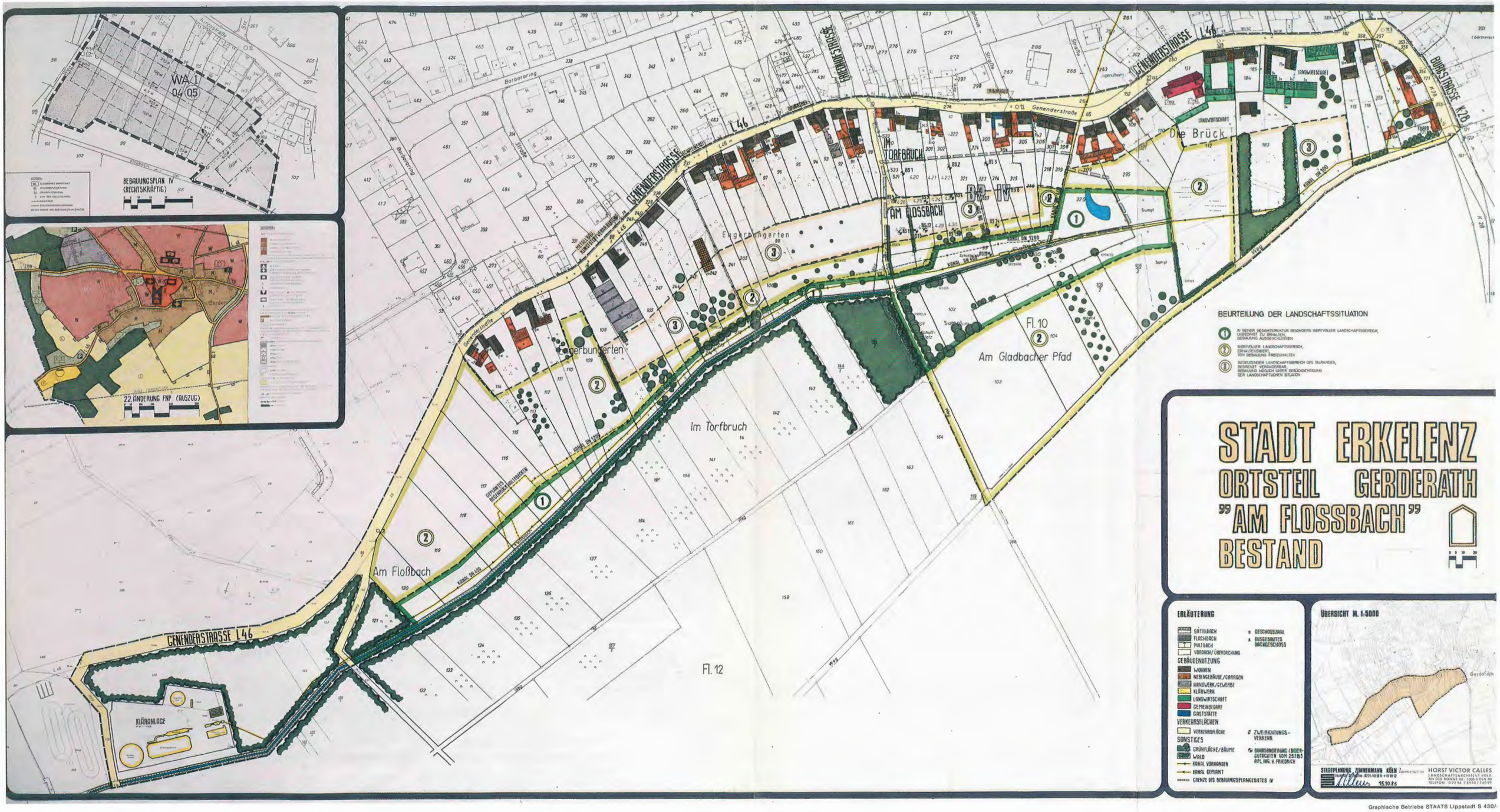
. Bereich 2 -
Randbereich des Bachlaufes, teilweise extensiv genutzte Hausgärten bzw. im Westen, Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Obstwiesen oder Weideland.
Bewertung: Wertvoller Landschaftsbereich, erhaltenswert und von Bebauung freizuhalten.

. 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



Graphische Betriebe STAATS Lippstadt S 430/-

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 beigefügt.

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 beigefügt 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 beigefügt 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.

Graphische Betriebe STAATS Lippstadt S 430

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 Neubauflächen 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 erschienen 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

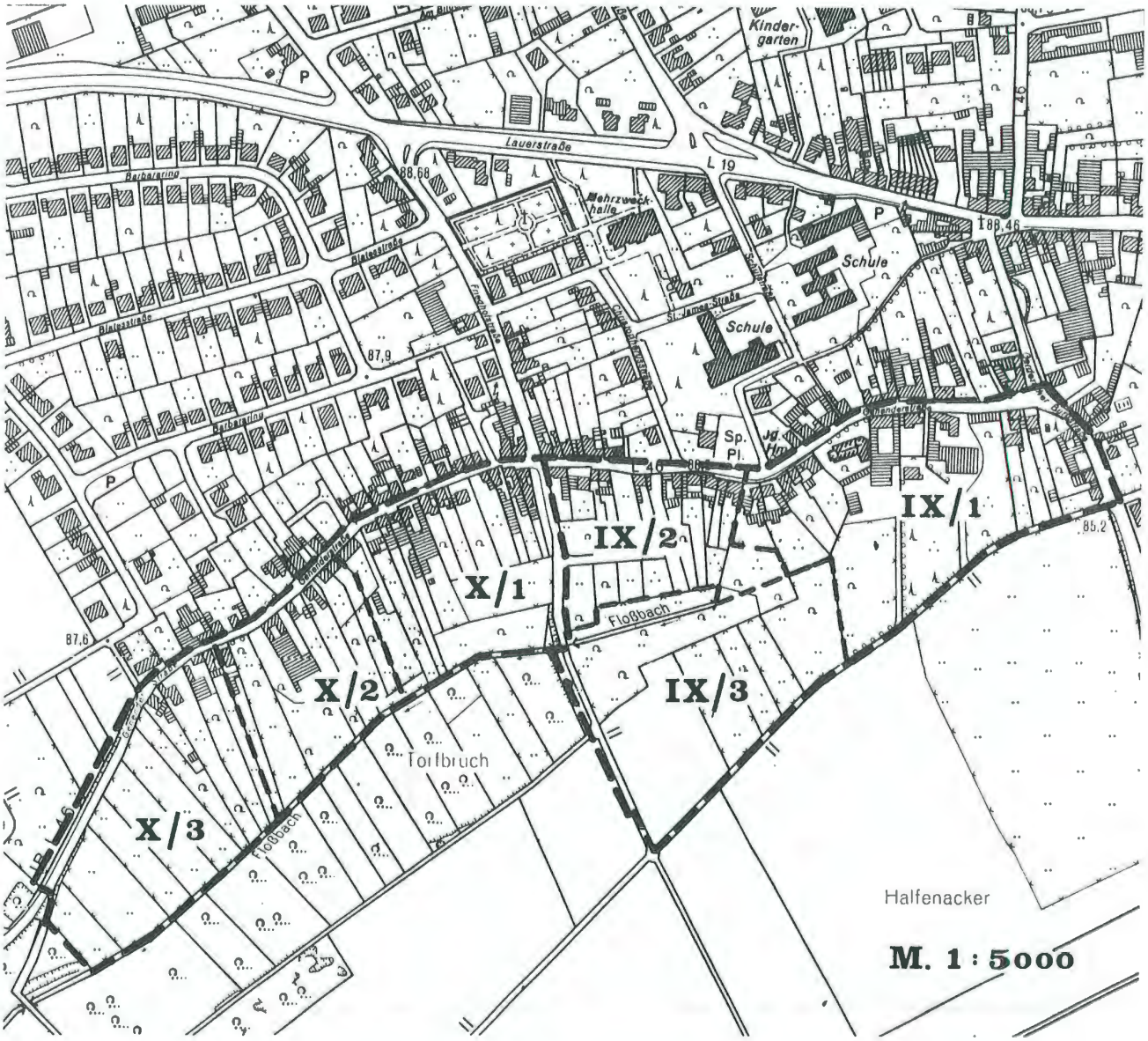
Die Flächenausweisung, die im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Floßbachniederung erfolgte, ging von einer relativ weitgehenden Nutzung dieses Gebietes für die Bebauung aus, als Ausgleich für die Flächen, die nach der Festlegung der Lärmschutzzonen um den Flugplatz 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. X/3 "In den Engerbungerten"

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. X/3 "In den Engerbungerten" umfaßt die Grundstücke im äußersten Südwesten des Gesamtplanbereiches. Sein Geltungsbereich wird im Nordwesten von der Genenderstraße begrenzt, die er mit einschließt, und im Südosten vom Floßbach. Im Nordosten grenzt der Bereich an den des benachbarten Bebauungsplanes Nr. X/2 "In den Engerbungerten", im Südwesten endet das Plangebiet vor den Waldflächen um die Kläranlage Gerderath.

Der Planbereich hat ein Größe von etwa 2,3 Hektar.

Die Aufgabe des Bebauungsplanes besteht in erster Linie darin, die rechtliche Grundlage zu schaffen für den Bau des unterirdischen Regenbehandlungsbeckens, das aus hydrologischen Gründen nur an diesem Platz angeordnet werden kann, samt den dazugehörenden Zu- und Ableitungen.

Das Gelände reicht bis fast zum Ende des Planbereiches, wo nach einem Streifen Ackerland eine Aufforstfläche den Übergang zu dem Waldareal vor der Kläranlage bringt, d.h. ein großer Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll als öffentliche Fläche parkartig angelegt und als Grünland in einem gewissen Rahmen auch landwirtschaftlich genutzt werden können. Er steht überwiegend unter Landschaftsschutz.

Nur im Norden unmittelbar an der Genenderstraße, wo die historische Ortslage endet, setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest, in dem mehr oder weniger Altbebauung vorhanden ist, die gesichert werden soll.
Eine Erweiterung dieser Baufläche ist nicht beabsichtigt.

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. X/3 "In den Engerbungerten" interessieren davon folgende:

- 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 im Plan festgesetzte Baugebiet (MI-Gebiet) liegt 300 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.

- Der Planbereich wird entsprechend der Empfehlung der Zeche Sophia-Jacoba Hückelhoven als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht.
  Im Gebietsentwicklungsplan ist ein Hinweis darauf enthalten, daß sich "später wegen des weiteren Bedarfs (an Haldenflächen) eine erneute Abwägungsnotwendigkeit ergeben" könnte. Dieser Hinweis ist wegen seiner zeitlichen und räumlichen Unbestimmtheit für den Bebauungsplan Nr. X/3 "In den Engerbungerten" 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.

- Der Empfehlung der Handwerkskammer Aachen, entlang der Genenderstraße Misch- oder Dorfgebiet festzusetzen, wird mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung gefolgt.

3. Planinhalt

Erschließung

Die Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die als Mischgebiet festgesetzt sind, liegen an der Genenderstraße und werden durch diese erschlossen.

Die Genenderstraße wird in absehbarer Zeit nach Plänen des Ing.-Büros Brendt, Geilenkirchen, neu ausgebaut. Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt der Ausbau im Trennprofil, allerdings unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude.
Für die geometrische Festsetzung der Straßenfläche ist der Ausbauplan des Ing.-Büros Brendt, Geilenkirchen, Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Grün- und Freiflächen zwischen den Baugrundstücken und dem Floßbachlauf sind von der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) aus zu erreichen (siehe Bebauungsplan Nr. X/2 "In den Engerbungerten").

Durch die Talaue des Floßbaches wird ein einfacher Spazierweg angelegt, als Teil eines Rundwanderweges von den Sportstätten am Weidbruchsweg über die Freizeitanlagen westl. des Baugebietes "Im Blathes" (in Vorbereitung) und dem Waldfriedhof, durch die Floßbachniederung bis zur Ortsmitte. Von diesem Weg aus können auch die neuen abwassertechnischen Anlagen betreut werden. Ein Teilabschnitt dieses Rundweges führt durch das Plangebiet.

Bebauung und Baugrundstücke

Der Baubestand auf den Grundstücken an der Genenderstraße läßt noch überwiegend die frühere Nutzung erkennen. Da die Gebäude zum großen Teil noch in gutem Zustand sind, soll ihre Verwendung auch zu gewerblichen Zwecken nicht unterbunden werden.

Hier können gewerbliche Betriebe, Handwerker, Geschäfte etc. ihren Platz haben, die die anschließenden Wohngebiete versorgen und damit eine Ergänzungsfunktion zum Wohnen ausüben. Die zur Genenderstraße hin liegenden Teile dieser Grundstücke werden deshalb als Mischgebiet ohne Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Bebauung entlang der Genenderstraße, d.h. der überkommene Straßenraum wird durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und dadurch gesichert, daß neue Wohngebäude nur in einer Tiefe bis zu 14,00 m entlang der Genenderstraße errichtet werden dürfen. Mögliche geringe Rücksprünge hinter die historische Flucht als Folge davon werden in Kauf genommen, zumal dies an mehreren Stellen bereits durch Neubauten geschehen ist; sie können eine Belebung des Straßenverlaufes bringen.

Grünflächen und Begrünung der Baugrundstücke

Die Ausgestaltung der als Grünfläche festgesetzten Floßbachaue folgt in den Grundzügen dem Grünrahmenplan, der vom Landschaftsplanungsbüro 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.

Versorgung

Das Plangebiet kann ohne weiteres an das Energieversorgungsnetz der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG und an die Trinkwas-

serversorgung des Kreiswasserwerkes angeschlossen werden.
Eine Trafo-Station ist in diesem Gebietsteil nicht geplant.

Entwässerung

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

Auf der Nordseite des Floßbaches liegt parallel zu diesem ein Schmutzwasserkanal. Dieser wird gemäß Generalverkehrsplan durch einen neuen Mischwasserkanal ersetzt. Der neue Sammler wie auch das auf den Grundstücken Parz. 116 bis 118 geplante unterirdische Regenbehandlungsbecken mit seinen Zu- und Ableitungen werden unter Berücksichtigung des Baumbestandes und bei weitgehender Schonung des natürlichen Geländeprofils geführt bzw. angelegt. (Siehe auch Teil A, Abschnitt 3, Planvorentwurf, Abwasserleitung).

Mit dem Bau des neuen Mischwasser-Hauptsammlers und des Regenbehandlungsbeckens soll im Jahre 1989 begonnen werden.
Für die geometrische Festsetzung der Leitungstrassen und des unterirdischen Regenbehandlungsbeckens ist die Kanalplanung des Ingenieurbüros für Tiefbautechnik, Krefeld, Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Genenderstraße ist bereits kanalisiert. Die Mischwässer aus diesem Kanal und aus den nördlich anschließenden Baugebieten werden derzeit durch einen Nebensammler in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Floßbachniederung bzw. über einen Regenwasserlauf in den Floßbach geleitet.

Nach dem Generalabwasserplan wird die vom Regenauslauf (RÜ) zum bestehenden Hauptabwasserkanal führende Schmutzwasserleitung außer Betrieb gesetzt, der zum Floßbach führende Entlastungskanal als Mischwasserkanal genutzt und durch den neu zu verlegenden Mischwasser-Hauptsammler aufgefangen.

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 beigefügt 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 Grünflächen sowie der abwassertechnischen Anlagen benötigten Grundstücke bzw. Grundstücksteile noch nicht im Eigentum der Stadt sind, ist beabsichtigt, diese freihändig zu erwerben.

6. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Das Plangebiet umfaßt zum großen Teil unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile.

Sollte dadurch, daß unbebaute Teile heute bebauter Grundstücke durch den Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt werden, eine Wertminderung zu befürchten sein, kann diese entschädigt werden. Vorsorglich werden dafür Mittel bereitgestellt.
Soziale Maßnahmen sind für diese Grundstücke nicht erforderlich.

Die als Grünfläche festgesetzten, also nicht für eine Bebauung bestimmten, heute unbebauten Grundstücke erfahren durch diese Festsetzung eine gewisse Wertsteigerung gegenüber heute als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen, sodaß aus dieser Festsetzung Schadenersatzforderungen nicht abgeleitet werden können.

Auch soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich; soweit diese Grundstücke noch in bäuerlicher Hand sind, würde durch deren Verkauf die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes des Eigentümers nicht bedroht sein.

7. Kosten

Aus den geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 1.600.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten ab 1989 bereitgestellt werden sollen.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen				
- Teilabschnitt Genenderstraße (nur Nebenanl. innerhalb der OD)	ca.	30.000,-- DM		
- Beleuchtung	ca.	10.000,-- DM	ca.	40.000,-- DM
b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen				
- Hauptsammler (Teil)	ca.	130.000,-- DM		
- Regenbehandlungsbecken	ca.	1.200.000,-- DM	ca.	1.330.000,-- DM
c) Planung und Ausbau der Grünanlagen			ca.	70.000,-- DM
d) Grunderwerb			ca.	150.000,-- DM
e) Entschädigungen nach § 39 ff BauGB			ca.	20.000,-- DM

Erkelenz, den 4. Oktober 1988

gez. Stein	gez. Clemens	gez. Jansen
Bürgermeister	Ratsherr	Ratsherr

gehört zur Verfügung
vom 27.10.1989
Az. 35.2.12-4901-2035/89
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Kunstmann

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. X/3 "In den Engerbungerten" der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 28 vom 11.11.1988 in der Zeit vom 28.11.1988 bis 29.12.1988 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 22.06.1989

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 28. November bis zum 29. Dezember 1988 stattgefundenen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. X/3 "In den Engerbungerten" der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath, über die auch die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden waren, wurden Bedenken und Anregungen vorgetragen.
Mit diesen Bedenken und Anregungen setzte sich der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 21.06.1989 auseinander und entschied darüber nach sorgfältiger Abwägung aller erkennbaren privaten und öffentlichen Belange.

1. Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Aachen verweist mit Schreiben vom 05.01.1989 auf eine im Plangebiet vorhandene landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle, in der 700 bis 800 Legehennen gehalten werden.
   Die Hühnerhaltung erfolgt derzeit illegal. Die bau- und planungsrechtliche Überprüfung hat ergeben, daß eine Genehmigung einer Hühnerhaltung in diesem Umfang in dem Gebiet, das nach den örtlichen Verhältnissen als Allgemeines Wohngebiet, äußerstenfalls als Mischgebiet charakterisiert werden kann, ausgeschlossen ist. Das wurde dem Betreiber mitgeteilt, der erklärte, die Hühnerhaltung spätestens im kommenden Jahr aus Altersgründen ohnehin aufgeben zu wollen.

Das Grundstück - ebenso wie die benachbarten Grundstücke - werden gemäß den Planzielen der Stadt für den Bereich der Altbebauung an der Genenderstraße im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung bringt gegenüber den heutigen Möglichkeiten eine Verbesserung, weil damit vor allem auch für die überkommene Bausubstanz allgemein ein breiterer Nutzungsspielraum angeboten wird.

2. Das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Aachen verlangt in seinem Schreiben vom 20.o3.1989 die Ausweisung eines 3 bis 5 m breiten Uferrandstreifens auf dem Grundstück Flur 12, Parz. 119, das der Bebauungsplan entsprechend der bisherigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festsetzt, und den Ausschluß der landwirtschaftlichen Intensivnutzung für diesen Streifen mit dem Ziel, dadurch den ökologischen Zustand des Gewässers zu verbessern.
Der Lauf des Floßbaches ist innerhalb des Stadtgebietes Erkelenz über 1000 m lang. An beiden Uferseiten schließen heute oder später öffentliche Grünfläche, Fläche für Entsorgungsanlagen oder Wald unmittelbar an. Hiervon kann eine Beeinträchtigung des ökologischen Zustandes des Floßbaches nicht ausgehen oder vermieden werden, soweit die Flächen sich in öffentlicher Hand befinden bzw. in Zukunft befinden werden.
Das besagte Grundstück grenzt in einer Breite von nur 40 m <u>einseitig</u> an den Floßbach. Das entspricht etwa zwei Prozent der Gesamtuferlinie des Floßbaches im Stadtgebiet Erkelenz. Es ist folglich ausgeschlossen, das davon eine spürbare Beeinträchtigung des Baches ausgehen kann; die verlangte Einschränkung würde sich überhaupt nicht bemerkbar machen. Es kann folglich darauf verzichtet werden.
I.ü. wäre, falls eine derartige Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden würde, diese mit den der Genehmigungsbehörde zur Verfügung stehenden Mitteln nicht zu kontrollieren.
Erfolgversprechender ist da eine diesbezügliche Abmachung zwischen dem Eigentümer des Grundstückes (Stadt Erkelenz) und dem künftigen Pächter, eine Regelung, die so getroffen werden wird, sobald sich ein Pächter findet.

Die Grundwassermeßstelle, auf die das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Aachen ebenfalls hinweist, liegt an der Stelle, an der das Regenbehandlungsbecken gebaut wird; sie muß folglich verlegt werden.

Die vollständige Begründung, bestehend aus Auslegungsbegründung und Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 21.06.1989 als Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. X/3 "In den Engerbungerten" der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath.

Erkelenz, den 22.06.1989

gehört zur Verfügung
vom 27.10.1989
Az. 35.2.12-4901-2035/89
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:
gez. Kurtmann

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Franzen
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr