

ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

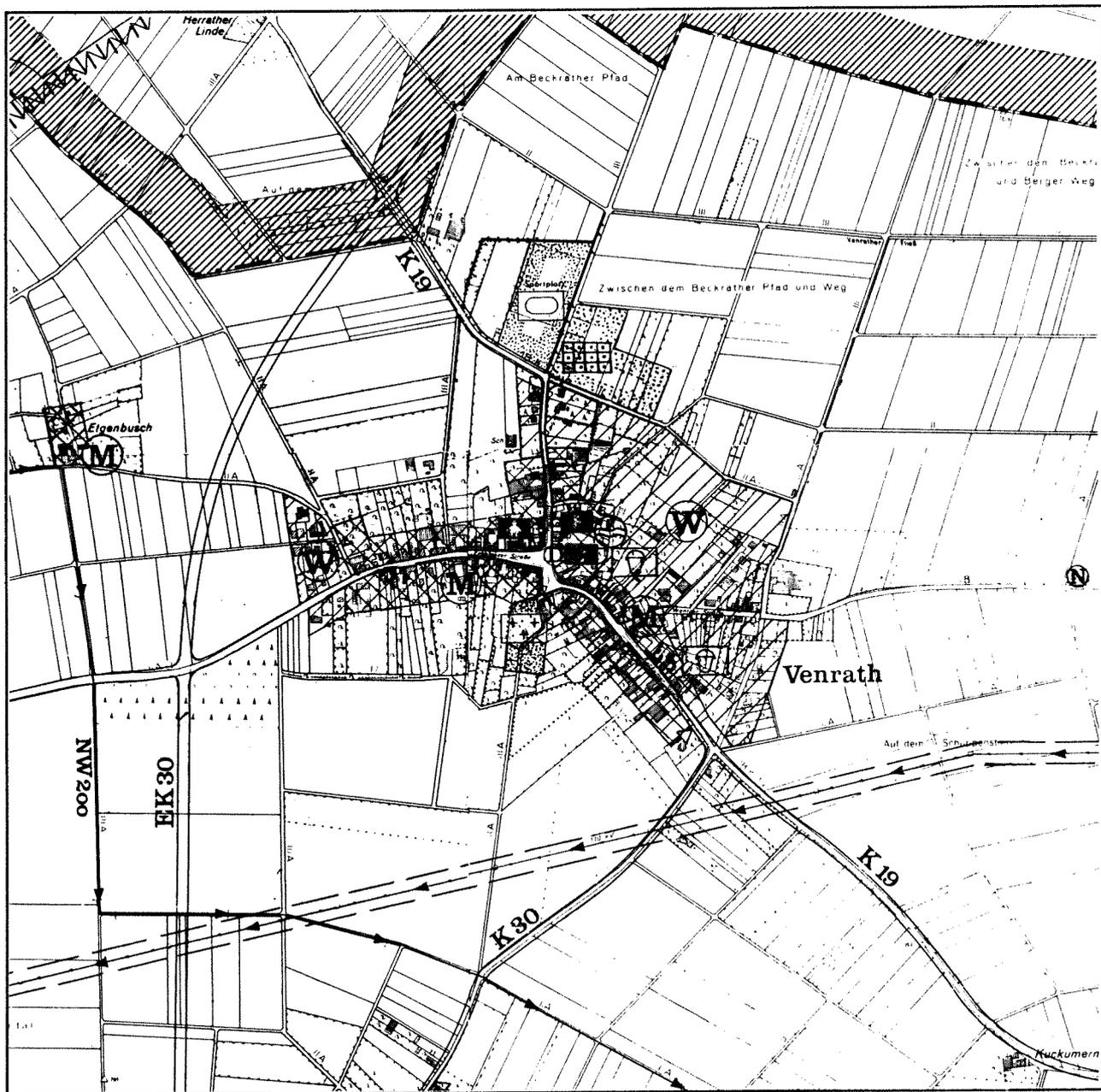
Dezernat IV-A, Az.: 612612.02(1)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II „An St. Valentin“ Stadtbezirk Venrath

Gemarkung Venrath
Flur 11

Maßstab 1:500

. Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1 : 10.000

RECHTSBASIS:

Bundesbaugesetz vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617),
geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom
03. 12. 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch Artikel 1 des Gesetzes
zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von
Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979
(BGBl. I S. 949).

3. Verordnung zur 1. Verordnung zur Durchführung des
Bundesbaugesetzes vom 21. 04. 1970.

Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke
(**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung vom 15. 09. 1977
(BGBl. I S. 1763).

Planzeichenverordnung vom 19. 01. 1965 (BGBl. I S. 21) und

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

Begründung

zum Bebauungsplan für die 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. II "An St. Valentin", Stadtbezirk Venrath

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. I "Venrath" umfaßt die gesamte Ortslage. Er ist seit 1966 in Kraft. Dieser Plan sichert vornehmlich die Bebauung in ihrer seinerzeitigen Ausdehnung und enthält demzufolge nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten. Diese wurden einige Zeit später mit dem Bebauungsplan Nr. II "An St. Valentin" geschaffen, der im Jahre 1969 für das Gebiet hinter der Kath. Pfarrkirche zwischen der Herrather Straße und der Wanloer Straße aufgestellt wurde. Aus verfahrenstechnischen Gründen konnte dieser Plan nur in Teilen genehmigt werden.

Das in den 70er Jahren eingeleitete Flurbereinigungsverfahren Erkelenz I bot die Aussicht, durch eine parallel laufende Baulandumlegung eine rasche Aufschließung des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. II zu erreichen. Bei der Überprüfung der Realisierungschancen ergab sich allerdings die Notwendigkeit, die Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise zu überarbeiten, vorrangig aber die bestehenden Festsetzungen in den genehmigten Teilen den ungenehmigten Teilen anzupassen.

Zu diesem Zweck wurde im Jahr 1978 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II eingeleitet. Bald zeigte sich jedoch, daß keine Aussicht bestand, das Verfahren erfolgreich durch und zu Ende führen zu können, da mit einem Anschluß des Ortes Venrath an die zentralen Abwasseranlagen in Kürze nicht zu rechnen war. Es mußte in dem darauffolgenden Jahr wieder eingestellt werden.

Das Umlegungsverfahren mußte sich demzufolge auf die genehmigten Teile des Bebauungsplanes beschränken; sie wurden später in der Örtlichkeit auch realisiert.

2. Planziel und Planinhalt

Nachdem die Kanalisierung von Venrath und der Bau des Verbindungssammlers zur Kläranlage Wickrathberg des Niersverbandes nunmehr in greifbare Nähe gerückt sind, wird das Verfahren wieder aufgenommen. Die Bebauungsplanänderung soll nun die genehmigten und die ungenehmigten Teile des

Bebauungsplanes Nr. II sinnvoll miteinander verbinden sowie Korrekturen, die sich als Folge des Baulandumlegungsverfahrens ergeben haben, in den Bebauungsplan übernehmen und damit eine heute noch bestehende planungsrechtliche Lücke schließen.

In Ergänzung der bestehenden Festsetzungen und mit Rücksicht auf die dort bereits entstandene Bebauung wird die Mehrzahl der Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Interesse eines harmonischen städtebaulichen Gesamtbildes werden ~~auch hier nur Einzel- und Doppelhäuser~~ sowie nur Gebäude mit max. zwei Wohnungen zugelassen. Reihenhausblocks und Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohnungen sind aus diesem Grunde ausgeschlossen.

Auch die Festsetzungen über die Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens) bei Wohngebäuden, über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie über die Einfriedigung der Vorgärten dienen dem Planziel, ein ansprechendes Ortsbild zu erhalten.

Das Verbot von Nebenanlagen in den Vorgärten soll zu einem ungestörten, großzügigen Straßenbild führen, wozu auch die Vorschriften über die Einfriedigungen und über den Abstand, der zwischen Verkehrsfläche und Garage einzuhalten ist, beitragen werden. Daneben dienen diese Festsetzungen der besseren Überschaubarkeit der Verkehrsflächen sowie der angrenzenden Teile der Baugrundstücke.

I.ü. kann das gesetzte, durch die Festsetzungen auf den benachbarten Grundstücken vorgegebene städtebauliche Ziel durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen allein mittels Baugrenzen erreicht werden; Baulinien mit ihrer sehr weitgehenden Bindungswirkung für den Standort des einzelnen Bauobjektes sind hierfür nicht erforderlich.

3. Umweltschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist es mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung erforderlich, für das Dorfgebiet Nutzungsbeschränkungen festzusetzen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß bei der Tierhaltung in den gem. § 5 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe folgende Größenordnungen einzuhalten sind:

- 150 Mastschweine oder
- 50 Zuchtsauen oder
- 1500 Legehennen oder
- 3000 Mastgeflügel oder Junghennen oder
- 100 Kälber oder
- 40 Kühe oder Bullen

Eine Überschreitung der aufgeführten Tierstückzahlen ist nur zulässig, wenn die Hälfte des in den VDI-Richtlinien vorgegebenen Abstandes zur Wohnbebauung eingehalten wird.

(VDI-Richtlinie 3471 "Auswurfbegrenzung Tierhaltung/Schweine", VDI-Richtlinie 3472 "Auswurfbegrenzung Tierhaltung/Hühner")

Liegt ein Regelwerk für die betreffende Tierart nicht vor, so ist der Nachweis der Unbedenklichkeit zu erbringen.

Werden verschiedene Tierarten gehalten, so ergibt sich folgender Umrechnungsfaktor (4. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - 4. BImSchV - vom 24.07.1985 - BGBI. I S. 1586):

1 Sauenplatz = 3 Mastschweinplätze,
1 Sauenplatz = 30 Legehennenplätze oder 60 Junghennenplätze oder
60 Mastgeflügelplätze.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II "An St. Valentin" hat eine Größe von 2 ha.

Gegenüber der vor Jahren in Aussicht genommenen Fläche wurde der Änderungsbereich deutlich reduziert. Er umfaßt nur noch die Grundstücke, die für die Abstimmung der genehmigten Teile mit den ungenehmigten Teilen des Bebauungsplanes Nr. II benötigt werden und für die Korrekturen als Folge des Baulandumlegungsverfahrens zu beachten sind.

5. Verkehrerschließung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. II "An St. Valentin" wird im Westen über die Wickrathberger Straße und die Straße In der Hött im Einbahnverkehr und im Osten über die Straße Im Dahl an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Verbindung zum überörtlichen und zum regionalen Verkehrsnetz erfolgt in westlicher Richtung über Neuhaus zur Autobahnanschlußstelle bei Terheeg und zum Stadtzentrum Erkelenz, in östlicher bzw. südlicher Richtung über die K 19 und die K 30 zur L 354 und in nördlicher Richtung über die K 19 in den Raum Mönchengladbach/Rheydt.

Mit dem Ziel einer weitgehenden Verkehrsberuhigung innerhalb des Wohngebietes, aber auch im Interesse der Erhaltung historischer Straßenzüge ist ein teilweiser Ausbau der Verkehrsflächen sowohl im Bereich des Bebauungsplanes Nr. II als auch im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. I mit Verbundsteinpflaster vorgesehen.

Die Verbindung zur Herrather Straße hin wird künftig nur über einen Einbahnverkehr über die beiden Straßen "In der Hött" und Wickrathberger Straße zu regeln sein.

6. Ver- und Entsorgung

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

Nach dem "Entwurf des Abwasserplanes der Stadt Erkelenz" existiert für Venrath eine Generalabwasserplanung im Trennsystem, die im Jahre 1968 genehmigt worden war. Diese Planung mußte hinsichtlich der Berechnungsgrundlagen überarbeitet werden.

Seit 1979 liegt ein neuer Abwasserplan vor, der eine Umstellung auf Mischsystem vorsieht. Die gesammelten Abwässer sollen danach durch einen Verbindungskanal nach Wanlo und von hier aus zur Kläranlage des Niersverbandes bei Wickrathberg geleitet werden. Mit dem Bau dieses Verbindungssammlers wird noch in diesem Jahr begonnen.

7. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Die Folgen, die sich aus der vorliegenden Bebauungsplanänderung für einzelne Grundstücke ergeben können, werden sich auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirken. Soziale Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Auch mit Schadensersatzansprüchen an die Stadt als Folge von Planungsschäden ist nicht zu rechnen. Soweit private Flächen für den Ausbau der Verkehrsanlagen benötigt werden, werden diese freihändig erworben.

8. Restriktionen

Für das Plangebiet sind Auswirkungen auf die Erdoberfläche als Folge des durch den Braunkohlenabbau östlich des Stadtgebietes verursachten Grundwasserentzuges nicht auszuschließen.

9. Kosten der Verwirklichung

Aus den geplanten Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches werden der Stadt Erkelenz noch voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 570.000,-- DM entstehen, für die im Haushalt der Stadt der nächsten Jahre Mittel bereitgestellt werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

Planung und Ausbau der restl. Verkehrs- anlagen	ca. 430.000,-- DM
Planung und Ausbau der restl. Entsorgungs- anlagen	ca. 130.000,-- DM
Grunderwerb dafür	ca. 10.000,-- DM

Erkelenz, den 14. Februar 1987

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Fanzon
Ratsherr

gez. Vansen
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II "An St. Valentin" der Stadt Erkelenz, Bezirk Venrath, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 30 vom 18.12.1987 in der Zeit vom 04. 01. 1988 bis 05.02.1988 öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den 10.2.1988

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Eschmann

(Eschmann)
Techn.Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG:

Während der in der Zeit vom 04.01.1988 bis 05.02.1988 durchgeführten öffentlichen Auslegung, über die die zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden waren, wurden Bedenken und/oder Anregungen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II "An St. Valentin" der Stadt Erkelenz, Bezirk Venrath, nicht vorgebracht.

In der Sitzung am 16.03.1988 beschloß der Rat der Stadt Erkelenz die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II "An St. Valentin" zusammen mit der vollständigen Begründung, bestehend aus Auslegungsbegründung und Abschlußbegründung, als Satzung.

Erkelenz, den 21. 3. 1988

gez. Klein
Bürgermeister

gez. Franzen
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr

*gehört zur Verfügung
vom 6. Juli 1988*

Az.: 35.2.12-4911-2022/88

Der Regierungspräsident

Im Auftrag:

gez. Kunstmann