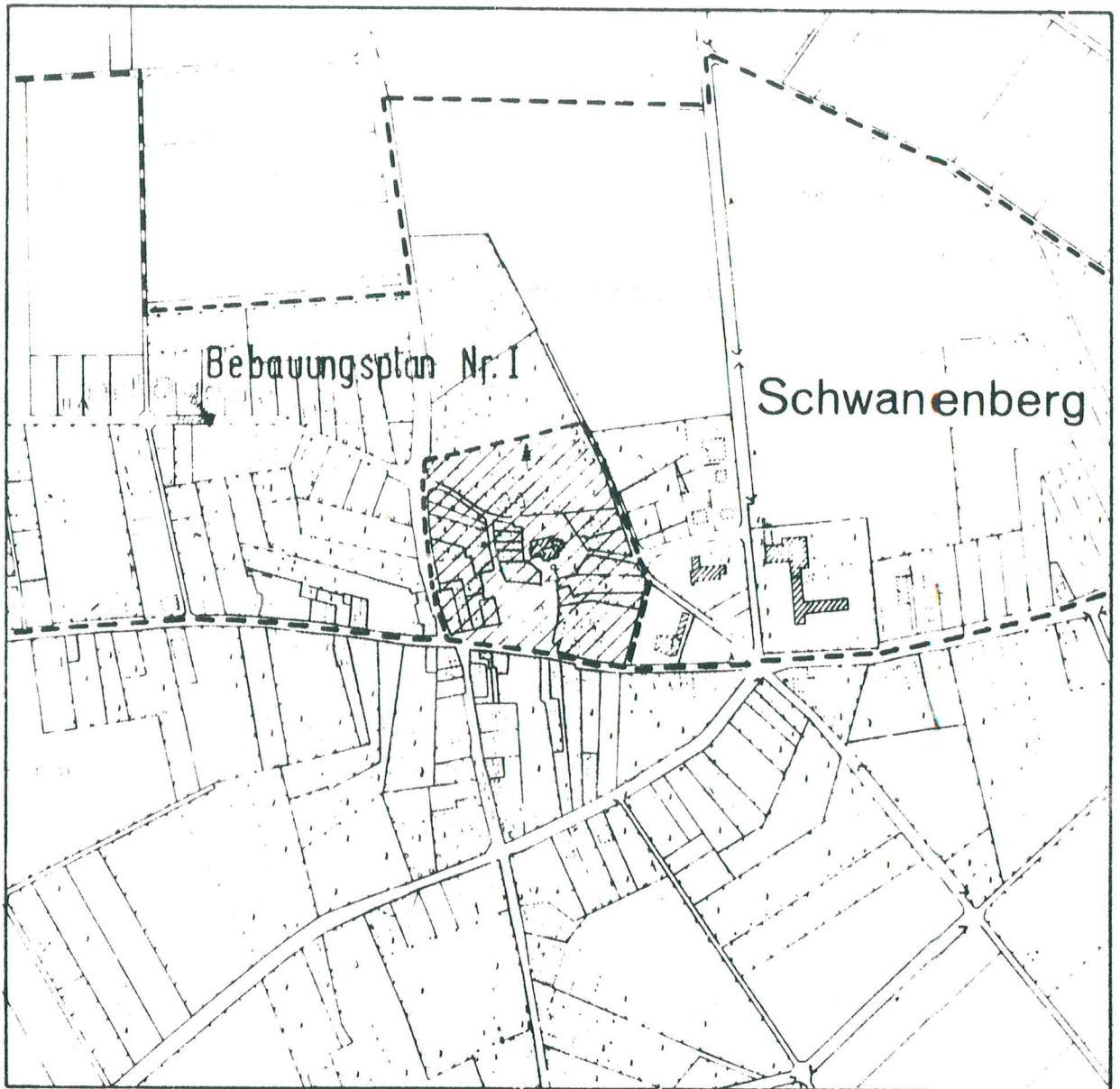




ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 612-13-01(1)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Zentrum-Nord“ Stadtbezirk Schwanenberg

Gemarkung Schwanenberg
Flur 7

Maßstab 1:500

Ausfertigung



Ausschnitt aus dem Flachennutzungsplan

Maßstab 1:10.000

Rechtsbasis :

Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2257)
 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung
 des Bundesbaugesetzes v. 21. 4. 1970,
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
 (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I. S. 1757),
 Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I. S. 21)

Begründung

zum Bebauungsplan für die 1. Änderung des B-Planes Nr. I „Zentrum-Nord“, Schwanenbg.

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

A 1. Ausgangslage und planerische Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. I "Zentrum-Nord" wurde in den Jahren 1970/71 von der früher selbständigen Gemeinde Schwanenberg aufgestellt. Er umfaßt die gesamte Ortslage Schwanenberg nördlich des Rheinweges (L 46). Wesentliche Teile vor allem im Westen und Osten des Geltungsbereiches konnten jedoch seinerzeit durch den Regierungspräsidenten in Aachen aus verschiedenen Gründen nicht genehmigt werden.

Eine Überarbeitung und Ergänzung des Gesamtplanes ist dringend erforderlich, soll die Lebensfähigkeit des Stadtteiles Schwanenberg auch künftig erhalten bleiben. Da jedoch bis jetzt noch immer nicht geklärt ist, inwieweit sich die Beeinträchtigungen, die vom Flugplatz Wildenrath ausgehen, auf Schwanenberg auswirken werden, und der Zeitpunkt noch nicht exakt feststeht, zu dem die Ortslage Schwanenberg an das zentrale Entwässerungsnetz angeschlossen werden wird, hat eine solche Gesamtüberarbeitung derzeit kaum Chancen, erfolgreich durchgeführt werden zu können.

Nur der Bereich um Markt und Evgl. Kirche, für den im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen enthalten sind, die die bestehenden und aus der Sicht der Denkmalspflege unbedingt zu bewahrende bauliche und städtebauliche Situation nicht ausreichend sichern (ja sie sogar stellenweise entscheidend verändern würden, würde man diesen Festsetzungen folgen), kann und muß raschestens geändert und die Festsetzungen den gegebenen Verhältnissen angepaßt werden.

In seiner Stellungnahme zu den Änderungsabsichten der Stadt begrüßt der Landeskonservator Rheinland die geplante Überarbeitung des Bebauungsplanes. Bei der Situation um Kirche und Schwanenberger Platz kommt es dem Landeskonservator nicht allein auf den Erhalt einzelner Baudenkmäler an (fast alle bestehenden Gebäude sind in der vorläufigen Denkmälerliste des Landeskonservators vom 2. April 1976 aufgeführt), sondern auf den parzellenscharfen Zugschnitt des Platzes sowie der Gasse zur Geneikener Straße. Durch sie wird das Ortsbild wesentlich geprägt.

A 2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung wird, da hier kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr existiert, künftig nicht mehr als Dorfgebiet, sondern als Mischgebiet festgesetzt. Auf bestimmten Grundstücken ist es notwendig, das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise zu überschreiten, um das angestrebte Planziel nach den Vorstellungen des Landeskonservators zu erreichen. Diesem Ziel dient auch die abschnittsweise Festsetzung einer Baulinie, wo bisher nur Baugrenzen bestanden, sowie die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise.

Der im Plangebiet festgesetzte Spielplatz ist vorhanden, ebenso die Verkehrsfläche (Wendeplatte) am Ostrand des Geltungsberei-

ches. Die südlich davon festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebaulich wünschenswerte bauliche Abgrenzung des Platzes vor der hier stehenden katholischen Kirche. Die bisher nördlich davon festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird wesentlich reduziert und bleibt auf die hier bereits vorhandene Bebauung beschränkt. Damit wird die Zahl der Wohneinheiten, die hier zusätzlich errichtet werden können, auf einige wenige gesenkt.

A 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Nach dem Entwurf zum Abwasserplan der Stadt Erkelenz ist vorgesehen, Schwanenberg über eine Pumpstation und Transportleitung an die Zentralkläranlage Erkelenz-Mitte anzuschließen. Die Bauarbeiten sind für das Jahr 1982 geplant.

Der Anschluß an die Trinkwasserversorgung (Kreiswasserwerk) und das Energieversorgungsnetz ist sichergestellt.

A 4. Realisierung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse machen soziale Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Umwandlung von Dorfgebiet in Mischgebiet wird nicht zu Schadenersatzansprüchen führen. Die absolute Rücksichtnahme auf den heutigen Bestand, verbunden mit den ausnahmsweise zulässigen höheren Ausnutzungen, gibt den Grundeigentümern einen größeren Entscheidungsspielraum als bisher.

A 5. Beschränkungen

Ob der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung in einem der künftigen Lärmschutzbereiche um den Flugplatz Wildenrath liegen wird, ist derzeit noch nicht festgestellt.

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich III B des Wasserwerkes Uevekoven des Kreiswasserwerkes Heinsberg und ist demzufolge als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zu treffen sind.

In der Nähe des Pastoratsgebäudes (ehem. Haus Schwanenberg) stehen ein Platanenpaar und eine Eibe. Sie sind durch die "Verordnung zur Sicherung von Naturdenkmälern im Landkreis Erkelenz" vom 1. März 1968 unter Schutz gestellt und unter der Nummer 47 bzw. 48 in die Liste der Naturdenkmale eingetragen worden.

In dem Ensemble um die Evgl. Kirche und das ehem. Haus Schwanenberg wurden fast alle Gebäude in diesem Bereich vom Landeskonservator als erhaltenswert bezeichnet und sind in der vorläufigen Liste der denkmalswerten Gebäude vom 2. April 1976 enthalten. Die Gebäude selbst sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

A 6. Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 vom 19. 01. 1979 wurden am 24. 01. 1979 die Ziele und Zwecke, die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt werden, öffentlich dargelegt.

Am 20. 02. 1979 hatte jedermann Gelegenheit, sich zum Entwurf der Bebauungsplanänderung zu äußern bzw. diesen zu erörtern. Bedauerlicherweise ist zu diesem Termin kein Bürger erschienen.

A 7. Kosten der Verwirklichung

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz Kosten in Höhe von überschläglich etwa 25.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten bis 1982 angesetzt werden.

Erkelenz, den 4. April 1979

gez. Gau
Bürgermeister

gez. Franz en gez. Fischermann
Ratsherr Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08. 1976 (BGBl. I S. 2256) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zentrum-Nord" der Stadt Erkelenz, Stadtbezirk Schwanenberg, sowie dem Bebauungsplan Nr. 1 "Zentrum-Nord" der Stadt Erkelenz, Stadtbezirk Schwanenberg, selbst nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/79 der Stadt Erkelenz vom 20. 4. 1979 in der Zeit vom 30. 4. 1979 bis 30. 5. 1979 öffentlich ausgelegt.

In Vertretung:

Erkelenz, den 5. Juni 1979

gez. Eschmann
(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht.

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates am 19. 6. 1979 als Bestandteil der Satzung beschlossen.

Erkelenz, den 19. Juni 1979

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Franz en
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr