

ÜBERSICHT

Maßstab 1:5.000

# STADT ERKELENZ

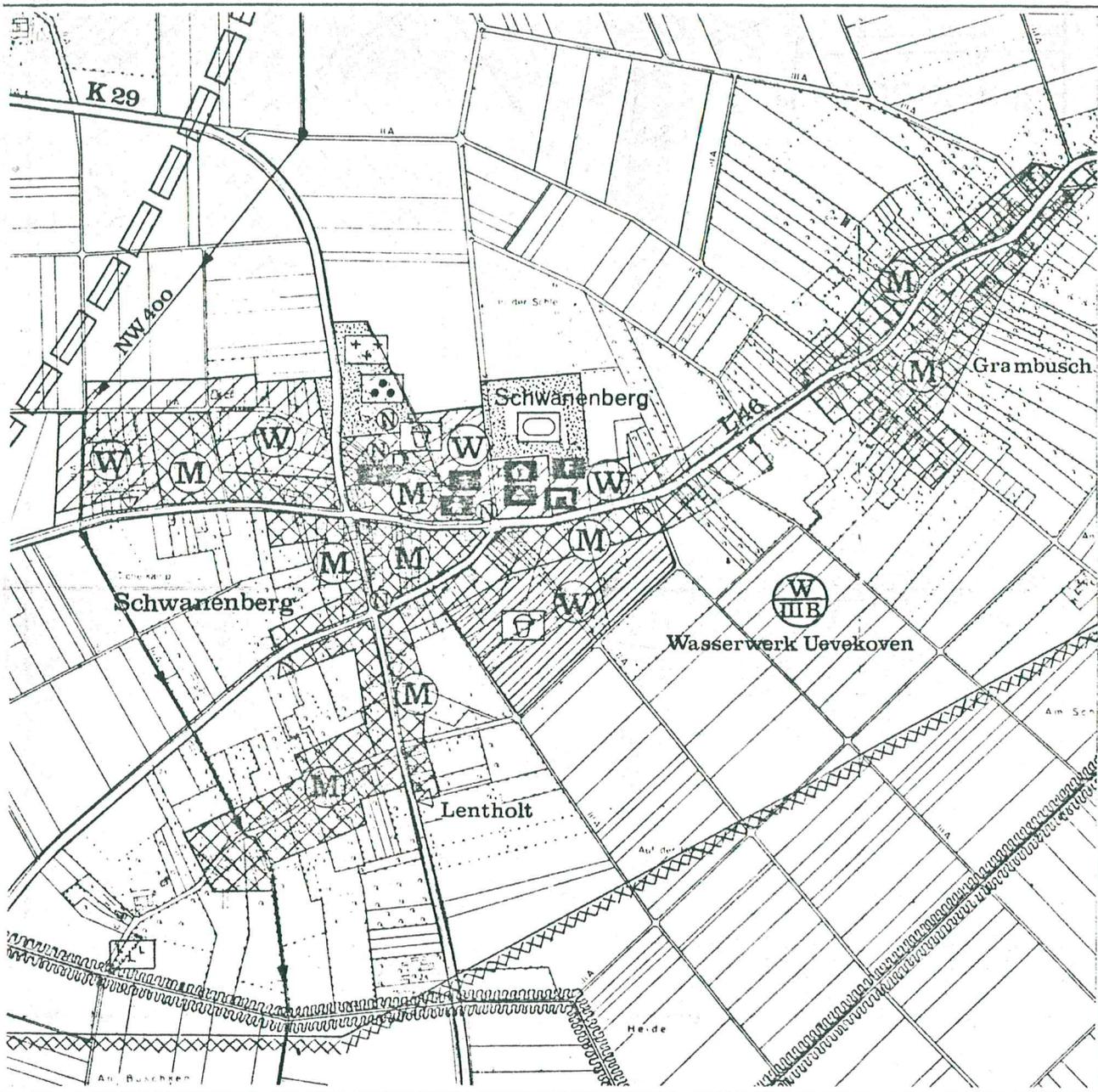
Dezernat IV · A Az.: 612-13-01(2)

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Bezirk Schwanenberg

Gemarkung Schwanenberg  
Flur 4, 6 und 9

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 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. I der Stadt Erkelenz, Bezirk Schwanenberg, 2. Änderung

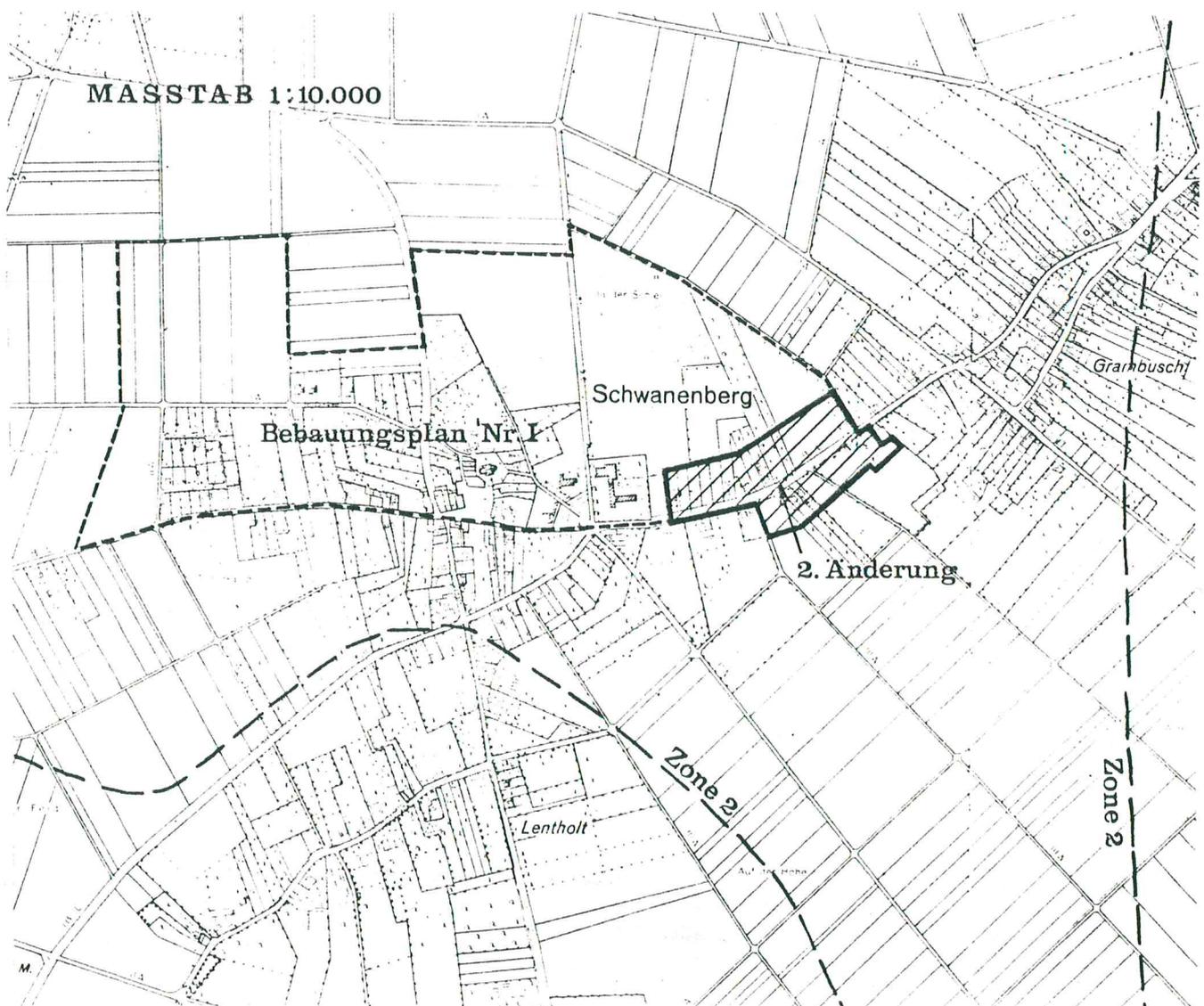
### AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

#### 1. Ausgangslage und Planziel

In der Verfügung zur Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. I aus dem Jahre 1971 wurde u. a. die Festsetzung "Dorfgebiet" für die Grundstücke auf der Nordseite der Straße Rheinweg (L 46) zwischen der Mehrzweckhalle und der Wegeparzelle Gemarkung Schwanenberg, Flur 6, Nr. 208 von der Genehmigung ausgenommen.

Als Gründe wurden genannt:

- Für eine optimale Nutzung im Sinne des § 5 BauNVO (Dorfgebiet) wäre die festgesetzte Bautiefe (überbaubare Grundstücksfläche) zu gering bemessen.
- Die beabsichtigte Festsetzung als Dorfgebiet entspreche teilweise nicht den Darstellungen des (damaligen) Flächennutzungsplanes.



Durch die vorliegende 2. Änderung soll die dadurch bestehende Lücke in den Festsetzungen geschlossen und die seitdem fehlende Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ergänzt werden. Die planungsrechtliche Voraussetzung dafür ist durch den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz (einschl. dessen 11. Änderung) gegeben, der für dieses Gebiet Wohnbaufläche in einer Bautiefe darstellt. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (mögliche Bautiefe) ist für Allgemeines Wohngebiet, das hier festgesetzt werden soll, ausreichend. Auch alle übrigen Festsetzungen können aus dem Bebauungsplan Nr. I beinahe unverändert übernommen werden.

Ergänzt wird der Bebauungsplan Nr. I durch die 2. Änderung um einige Grundstücke auf der Südseite der Straße Rheinweg, wo im Flächennutzungsplan Gemischte Baufläche dargestellt ist und die meisten Grundstücke bereits bebaut sind. Hier setzt der Bebauungsplan künftig Dorfgebiet fest, in der Fortsetzung der Nutzung, wie sie westlich im Anschluß daran bereits vorhanden ist.

Zwischen dem Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und der Bebauung Grambusch verbleiben unbebaute Grundstücke als die aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte Unterbrechung zwischen den Ortslagen Schwanenberg und Grambusch.

Die gesamte Ortslage Schwanenberg und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I mit der vorliegenden Änderung liegen in der Schutzzone 2 nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Wildenrath vom 25. 01. 1980.

Nach dem Landesentwicklungsplan IV vom 08. 02. 1980 entspricht die Abgrenzung der Schutzzone 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm der Abgrenzung der Zone B des Landesentwicklungsplanes IV. Entsprechend den Textlichen Darstellungen des Landesentwicklungsplanes IV dürfen in der Zone B Wohngebiete und Dorfgebiete grundsätzlich nicht in einer Weise neu festgesetzt werden, die neues Baurecht entstehen lassen. Ausnahmen davon sind zulässig, wenn es sich hierbei um die Abrundung einer Baufläche handelt.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahme dieser Art sind bei der 2. Änderung eindeutig gegeben:

Es handelt sich hierbei um eine, im Verhältnis zur Größe der Gesamtortslage Schwanenberg bescheidene Fläche, die zudem bereits zu fünfzig Prozent bebaut ist. Sie schließt bestehende Lücken zwischen älterer und auch noch in jüngster Vergangenheit entstandener Bebauung und schafft zu einem kleinen Teil das Baulandangebot, das für die Erhaltung des Stadtteiles Schwanenberg und damit für die weitere Existenz der hier bestehenden Infrastruktureinrichtungen unbedingt erforderlich ist. Auch kann dadurch die Nachfrage besonders junger Familien aus Schwanenberg nach einem Bauplatz in einem geringen Umfang gedeckt werden.

## 2. Geltungsbereich

Der Bereich der 2. Änderung umfaßt je eine Bautiefe zu beiden Seiten der Straße Rheinweg (L 46) zwischen den Ortslagen Schwanenberg und Grambusch im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I (siehe Übersicht auf der vorherigen Seite). Er hat eine Größe von gut zwei Hektar.

Im Westen schließt das Schulzentrum Schwanenberg an, das im gesamten Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, im Norden Fläche für die Landwirtschaft. Für die Flächen im Süden und Osten gibt es keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

## 3. Planinhalt

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) bzw. Gemischte Baufläche (M) werden die Grundstücke auf der Nordseite der Straße Rheinweg als Allgemeines Wohngebiet, die auf der Südseite als Dorfgebiet festgesetzt.

Wegen der bereits bestehenden Wohnbebauung müssen im Dorfgebiet Anlagen und Einrichtungen zur Sammlung und Verarbeitung forst- und landwirtschaftlicher Erzeugnisse ausgeschlossen werden, soweit sie nicht dem eigenen landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Das gilt auch für Intensivtierhaltungen ab einer bestimmten Größe und für Handwerksbetriebe, die nicht als nichtstörende Gewerbebetriebe angesehen werden können.

Im Interesse eines in sich abgestimmten städtebaulichen Gesamtbildes werden im Wohngebiet nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen über Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschoßfußbodens) bei Wohngebäuden, über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie über die Einfriedigungen.

Das Verbot von Garagen und Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen soll zu einem harmonischen Straßenbild führen, wozu auch die Vorschriften über die Einfriedigungen und über den Abstand, der zwischen Garage und Verkehrsfläche eingehalten werden muß, beitragen werden. Außerdem dienen diese Festsetzungen der Übersichtlichkeit der Verkehrsflächen und der daran angrenzenden Teile der Baugrundstücke. Durch den Mindestabstand, der zwischen Garage und Straßenfläche vorgeschrieben ist, wird zusätzlich Abstellraum für parkende Fahrzeuge geschaffen.

Das angestrebte städtebauliche Ziel kann i. ü. durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen allein erreicht werden; Baulinien sind hierfür nicht erforderlich. Die dadurch gegebene größere Freizügigkeit hinsichtlich der Wahl des Standortes für neue Gebäude wird vor allem innerhalb des Dorfgebietes als wünschenswert angesehen, wobei allerdings der Standort für Wohn- und Geschäftsgebäude etwas eingeschränkt werden muß, um einen ausreichend geschlossenen Straßenraum zu bekommen.

#### 4. Verkehrserschließung

Alle Grundstücke liegen zu beiden Seiten der Straße Rheinweg und werden durch diese erschlossen. Der Rheinweg ist Landstraße (L 46), die hier innerhalb der geschlossenen Ortslage verläuft, und hat demzufolge eine erhöhte Verkehrsbedeutung für den regionalen Verkehr. Darauf ist vor allem bei der Gestaltung der Grundstücksausfahrten Rücksicht zu nehmen.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann ohne Schwierigkeiten an das Energieversorgungsnetz der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG (Elt) und an die Trinkwasserversorgung durch das Kreiswasserwerk angeschlossen werden.

Abwasserkanäle liegen im Stadtteil Schwanenberg nur im Lindchesweg zwischen Buscherbahn und der letzten Bebauung in Lentholt sowie in der Straße Buscherbahn zwischen Lindchesweg und Rheinweg. Nach der 1975 genehmigten Mischwasserkanalisationsplanung sollten die in Schwanenberg (mit Lentholt und Grambusch) anfallenden Abwässer der Kläranlage in Wegberg zugeführt werden. Da es technisch aber möglich ist, diese Entwässerungsgruppe auch zur Kläranlage Erkelenz-Mitte zu orientieren und damit auch diese Abwässer in Erkelenz selbst zu säubern, wurde die Abwasserplanung umgestellt. Die geänderte Lösung macht den Bau einer Transportleitung zur Kläranlage in der Stadtmitte und von Pumpstationen erforderlich. Außerdem setzt sie eine mindestens Teilkanalisation des Ortsteiles Oerath voraus, an die der Transportkanal aus Schwanenberg angeschlossen werden muß. Nach dem "Entwurf des Abwasserplanes der Stadt Erkelenz" ist mit dem Bau ab 1984 zu rechnen.

#### 6. Verwirklichung

Bodenordnungsmaßnahmen gem. § 45 ff BBauG sind nicht erforderlich.

Bis zum Baubeginn der Ortskanalisation Schwanenberg und des Transportsammlers zur Kläranlage Erkelenz-Mitte muß die Bautätigkeit im Bereich der vorliegenden 2. Änderung zurückgestellt werden, soweit sie nach bisherigem Recht nicht schon zulässig war.

Diese Festsetzung geht auf Forderung des Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft zum Schutz des Untergrundes vor einer weiteren Belastung durch ungeklärte Abwässer zurück.

#### 7. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse machen soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

Aus den beabsichtigten Festsetzungen sind Nachteile irgendwelcher Art für das Umland nicht zu erwarten.

Mit Schadenersatzansprüchen an die Stadt Erkelenz ist somit nicht zu rechnen.

## 8. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wurde am 29. 07. 1980 (Darlegung der Planziele) und am 19. 08. 1980 (Erörterung der Planziele) durchgeführt.

Neue planungsrelevante Gesichtspunkte wurden in diesen Terminen nicht vorgebracht.

## 9. Restriktionen

Gemäß § 6 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. 03. 1971 dürfen in der Schutzzone 2 Wohnungen nur dann errichtet werden, wenn sie den nach § 7 desselben Gesetzes festgesetzten Schallschutzanforderungen genügen. Art und Umfang der Schallschutzanforderungen sind festgesetzt in der Verordnung über die bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzverordnung) vom 05. 04. 1974.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird deshalb als Fläche festgesetzt, auf denen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III b des Wasserwerkes Wegberg-Uevekoven. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind auch Bauhöhenbeschränkungen nach dem Luftverkehrsgesetz zu beachten.

Bei der Bepflanzung des Einmündungsbereiches des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges in die Straße Rheinweg sind die Vorschriften des Landesstraßengesetzes zu beachten.

Das Plangebiet liegt über Bergwerksfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Es sind dafür Festsetzungen bzw. Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten.

Für das Plangebiet besteht zudem die Gefahr von Bodensenkungen, hervorgerufen durch Grundwasserabsenkungen als Folge des Braunkohlenabbaues.

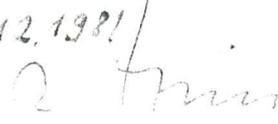
## 10. Kosten

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 935.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten 1984/86 vorgesehen werden.

Dieser Betrag setzt sich aus den anteiligen Kosten zusammen für

. Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen	70.000,-- DM
. Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen	860.000,-- DM
. Grunderwerb	5.000,-- DM

Erkelenz, den 21. 12. 1981/

  
Bürgermeister

  
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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I der Stadt Erkelenz, Bezirk Schwanenberg, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 33 vom 18.12.1981 in der Zeit vom 04.07.1982 bis 05.02.1982 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 24.02.1982

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

  
(Eschmann)  
Techn. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG:

Während der öffentlichen Auslegung wurden weder aus der Bürgerschaft, noch von den Behörden und Stellen, die als Träger öffentlicher Belange über die Auslegung unterrichtet worden waren, Bedenken vorgebracht.

Das Landesstraßenbauamt Aachen regte an, im Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges in die Straße Rheinweg Sichtfreiflächen exakt festzusetzen.

Nach sorgfältiger Prüfung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange entschied der Rat der Stadt Erkelenz am dieser Anregung nicht zu folgen, weil

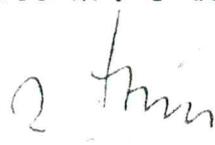
- . es sich um nur einen Wirtschaftsweg handelt, der nur selten befahren wird,
- . die überbaubare Fläche 8,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück festgesetzt und eine Bebauung der Vorgartenflächen ausgeschlossen ist,
- . Vorgartenbewuchs nur sehr schwer in einer bestimmten Höhe kontrollierbar gehalten werden kann und
- . im Bebauungsplan ein Hinweis auf die einschlägigen Vorschriften des Landesstraßengesetzes enthalten ist.

Die vollständige Begründung, bestehend aus der Auslegungsbegründung und der Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 21.04.1982 als Bestandteil der Satzung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I der Stadt Erkelenz, Bezirk Schwanenberg.

Erkelenz, den 25.05.1982

Gesehen:  
05. Juli 1982

Köln, den \_\_\_\_\_  
Der Regierungspräsident

  
Bürgermeister

  
Ratsherr

  
Ratsherr