



ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

Diese Abschrift/Fotokopie des/der
Z. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. I Gerderath
 stimmt mit dem vorgelegten Schrift-
 stück überein.
 Die Beglaubigung wird erteilt zur
 Vorlage ee *zum*
Blattstück

STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 612-02-01(7)

Erkelenz, den *23. Okt. 1984*

Der Stadtdirektor
 - Ordnungsamt -
 in Auftrage

[Handwritten signature]



7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I Bezirk Gerderath

Gemarkung Gerderath
 Flur 10

Maßstab 1:500

5. Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

1. Bestehende Verhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. I im Stadtbezirk Gerderath wurde noch als Durchführungsplan nach dem Aufbaugesetz des Landes Nordrhein-Westfalen aufgestellt und im Jahre 1960 rechtskräftig.

Er umfaßt die gesamte alte Dorflage Gerderath und schafft darüber hinaus die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Erweiterung nach Norden und teilweise auch nach Westen. Er schließt hier an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II an.

Seit dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens wurde der Bebauungsplan Nr. I an verschiedenen Stellen geändert, um seine Festsetzungen den sich wandelnden Bedürfnissen anzupassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I ist mittlerweile fast vollständig bebaut.

Der Bereich, für den die 7. Änderung durchgeführt werden soll, ist als "Gemischt Gewerbliches Gebiet" festgesetzt, was etwa dem Mischgebiet bzw. Dorfgebiet der Baunutzungsverordnung entspricht. Bauliche Veränderungen größeren Umfangs oder Erweiterungen, die dieser Nutzungsart entsprechen, konnten in der Vergangenheit jedoch nur unter erschwerten Bedingungen vorgenommen werden, weil die zulässige Bautiefe (Oberbaubare Grundstücksfläche) auf 12,00 m entlang der beiden historischen Straßen Lauerstraße und Gerderather Burgstraße beschränkt ist. In vielen Fällen mußten Befreiungen von dieser Festsetzung ausgesprochen werden.

2. Planziel

Um diese ungerechtfertigte Einschränkung zu beseitigen und den hier liegenden landwirtschaftlichen und anderen Betrieben eine der festgesetzten Nutzungsart entsprechende Bewegungsfreiheit zu geben, aber auch, um die heute bereits ungenutzten Flächen oder die großen, z.T. brachliegenden Gärten zusätzlich erschließen und bebauen zu können, wird die vorliegende 7. Änderung durchgeführt.

Der Siedlungsbereich soll damit abgerundet, zum Ortsrand hin dadurch ein baulicher Abschluß geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I, die eine ähnlich gelagerte Fläche umfaßt, und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IX "Am Neußer Weg" wurde u. a. auf Anregung des Oberkreisdirektors des Kreises Heinsberg eine Abstimmung mit der Bezirksplanungsstelle herbeigeführt, um abzuklären, ob aus landesplanerischer Sicht wegen der zu erwartenden Schutzbereiche um den Flugplatz Wildenrath und der davon abgeleiteten Einschränkungen im derzeit geltenden Gebietsentwicklungsplan für den Siedlungsbereich Gerderath Bedenken gegen eine Veränderung hier im Süden bzw. Südosten des Stadtteiles Gerderath bestünden.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone C des Flugplatzes Wildenrath nach dem Landesentwicklungsplan IV zwingt zu bautechnischen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst. Aus diesem Grunde wird auch eine dichte Bepflanzung mindestens der Wohngrundstücke vorgeschrieben.

Einem verbesserten Ortsbild sollen die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der Wohngebäude, über die Einfriedigungen sowie über den Bau von Garagen dienen. Durch die Sicherung einer ausreichenden tiefen Fläche vor jeder Garageneinfahrt ist die Voraussetzung dafür gegeben, daß parkende Autos nicht mehr auf jeden Fall im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden müssen.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig durch die Lauerstraße und die Gerderather Burgstraße erschlossen. Nach dem vollständigen oder teilweisen Ausbau des Verbindungsweges zwischen Gerderather Burgstraße und der Lauerstraße sowie der Stichstraße, die von diesem Verbindungsweg aus in das Gebiet hinein geplant ist, werden künftig auch von diesen Flächen Erschließungsfunktionen wahrgenommen.

Die von der Stichstraße ausgehenden kurzen Wegestücke sind vorsorglich festgesetzt, um ggfls. auch die kleinflächige Nutzung zu ermöglichen. Sie können entfallen, sollte sich bei der Realisierung des Plangebietes zeigen, daß eine Notwendigkeit dafür nicht gegeben ist.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann problemlos an das Energieversorgungsnetz (Elt) der WLK und an die Trinkwasserversorgung durch das Kreiswasserwerk Heinsberg angeschlossen werden.

Die Entwässerung erfolgt über die Gerderather Burgstraße zur Kläranlage Gerderath, die dafür voll aufnahmefähig ist. Vor der Realisierung des Plangebietes ist das Regenüberlaufbecken I entsprechend der vorliegenden Abwasserplanung anzulegen.

7. Verwirklichung

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanfestsetzungen werden voraussichtlich Bodenordnungsmaßnahmen in Form einer Baulandumlegung gem. § 45 ff BBauG, mindestens aber in Form einer Grenzregelung gem. § 80 ff BBauG notwendig werden.

8. Soziale Maßnahmen

Wegen der bestehenden Eigentums- und Pachtverhältnisse werden soziale Maßnahmen nicht erforderlich sein.

9. Planungsschäden

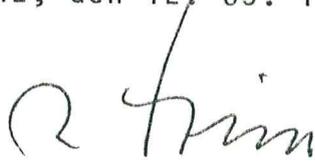
Aus den geplanten Festsetzungen, die entweder mit den bisherigen deckungsgleich sind oder gegenüber diesen eine größere Freizügigkeit hinsichtlich der Nutzung der Grundstücke bringen, sind Nachteile irgendwelcher Art für das Umland nicht zu erwarten. Mit Schadensersatzansprüchen an die Stadt Erkelenz ist somit nicht zu rechnen.

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

Während der in der Zeit vom 09. 10. 1980 bis 10. 11. 1980 stattgefundenen öffentlichen Auslegung, von der auch die zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unterrichtet worden waren, wurden Bedenken und Anregungen zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath, nicht vorgetragen.

Die vollständige Begründung, bestehend aus der Auslegungsbegründung und der Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 05. 03. 1981 als Bestandteil der Satzung für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I der Stadt Erkelenz, Bezirk Gerderath.

Erkelenz, den 12/ 03. 1981


Stein
Bürgermeister


Trautwein
Ratsherr


Jansel
Ratsherr