

ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

Reise Abschrift - Kopie des
Bebauungsplans Nr. XII/2
Bellinghoven

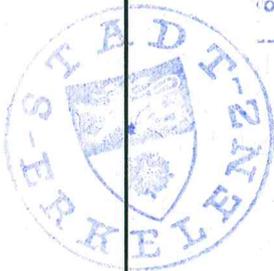
stimmt mit dem gezeichneten Schriftstück überein

Die Beglaubigung wird erteilt zur Vorlage bei Akten

stid
 Erkelenz, den 30.8.88

Der Stadtdirektor
 - Ordnungsamt -
 im Auftrage:

Pelhan



STADT ERKELENZ

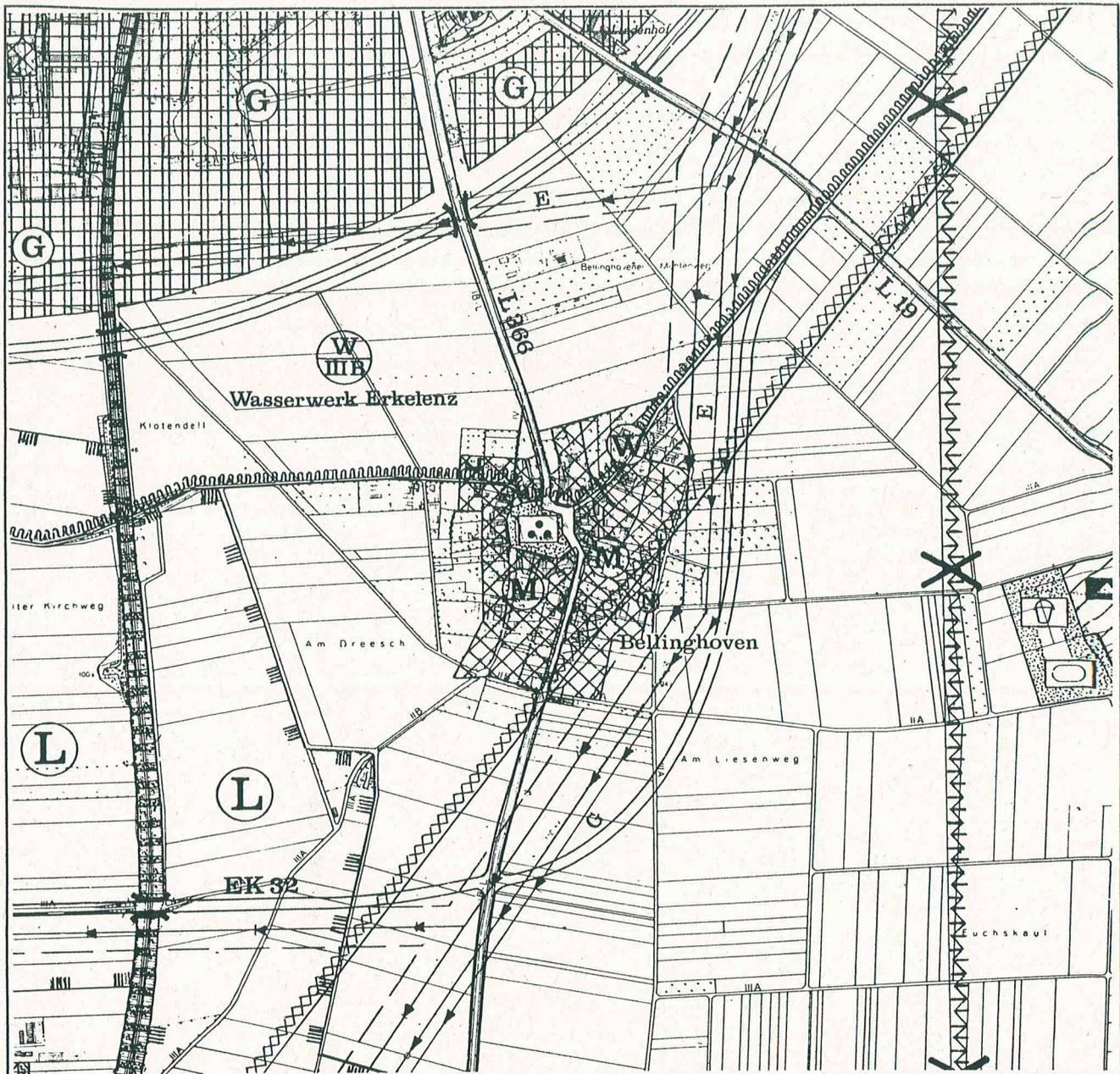
Dezernat IV-A, Az.: 6126 01.12/2

Bebauungsplan Nr. XII/2 „Bellinghoven - Am Liesenfeld“ Stadtbezirk Erkelenz - Mitte

Gemarkung Erkelenz
 Flur 30

Maßstab 1:500

5. 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 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).

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. XII/2 "Bellinghoven - Am Liesenfeld",
Bezirk Erkelenz-Mitte

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG:

1. Ausgangssituation und Planziel

Der in den Jahren 1974/76 erarbeitete Flächennutzungsplan für die aus der Gebietsreform hervorgegangene neue Stadt Erkelenz basiert auf einem räumlichen Konzept, das die einzelnen Stadtteile in ein nach Entwicklungsstufen geordnetes, zeitlich priorisiertes und für den Maßnahmen- und Mitteleinsatz koordiniertes "System" gliedert.

Innerhalb dieses Stadtentwicklungskonzeptes waren vier Kategorien gebildet und mit folgenden Begriffen benannt worden:

- Stadtteil mit vorrangig gezielter Entwicklung (Erkelenz-Mitte),
- Stadtteile mit gezielter Entwicklung (Gerderath und Lövenich),
- Stadtteile mit Eigenentwicklung und
- Stadtteile mit örtlicher Entwicklung.

Der Stadtteil Bellinghoven gehört zur 4. Kategorie, d.h. in die Gruppe mit "örtlicher" Entwicklung, wofür im Flächennutzungsplan folgende Entwicklungsziele genannt sind:

- Berücksichtigung der vorhandenen Situation der kleineren Siedlungsbereiche,
- Anpassung der Entwicklung an die Bedürfnisse der vorhandenen Bevölkerung und
- Zuordnung der Ausstattung an die Siedlungsbereiche mit höherer Einstufung.

Für den Stadtteil Bellinghoven heißt dies u.a.:

- Rücksichtnahme auf die vorgegebene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, speziell der landwirtschaftlichen Betriebe,
- Erschließung von Baugrundstücken nur für den aus dem Ort selbst kommenden Bedarf und
- Infrastrukturelle Ausstattung gemäß den Bedürfnissen der eingesessenen Bevölkerung unter Berücksichtigung des in der nahen Kernstadt vorhandenen Angebotes.

Der Ort Bellinghoven ist noch weitgehend landwirtschaftlich geprägt. Das wird auch in absehbarer Zeit so bleiben. Auch die im Nordosten der Ortslage vorhandenen Einfamilienhausbebauung, die Ende der 60er Jahre entstanden ist, z.T. auf hofnahen Wiesen ehem. landwirtschaftlicher Betriebe, ändert daran nichts. Durch die Lage der Wohnhäuser am Rande des alten Ortes hält sich die gegenseitige Behinderung in Grenzen.

Mit Rücksicht auf die bestehenden Verhältnisse ist Bellinghoven im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Abrundung der Siedlungsfläche des Ortes Bellinghoven. Er schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung einiger Grundstücke für die Nachfrage aus dem Ort und zur Sicherung eines vorhandenen Feuchtbiotops.

Im Rahmen der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes war die Voraussetzung geschaffen worden für diesen Bebauungsplan. Die Änderung ist seit Mai 1987 rechtskräftig.

2. Planinhalt

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind als Dorfgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung beachtet die im Gebiet selbst und in der Nachbarschaft vorhandenen Anlagen und Einrichtungen und schafft damit die planungsrechtliche Voraussetzung für ein ausgewogenes Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im "Dorf" auch in der Zukunft.

Durch die Festsetzung der Grundstücke als Dorfgebiet ist einerseits gewährleistet, daß die auf diesen Grundstücken bestehende und noch kommende Wohnbebauung nicht dieselben Schutzansprüche für sich geltend machen kann wie in einem Wohngebiet. Andererseits sind Gewerbe- und andere Betriebe gehalten, auf die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung auch im Dorfgebiet zulässige Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen.

Hier besteht die Möglichkeit der Ansiedlung von Anlagen und Einrichtungen, die Übergangsfunktionen ausüben zwischen der historischen Ortslage auf der einen und der Einfamilienhausbebauung auf der anderen Seite.

Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Obergrenze und einer großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksfläche wird das Angebot der Nutzungsvielfalt erhöht und die angestrebte Ausgewogenheit zusätzlich unterstützt.

Dennoch sind gewisse Nutzungsbeschränkungen unvermeidlich:

So können mit Rücksicht auf die bestehende und evtl. noch zu erwartende Wohnbebauung bestimmte Betriebe zur Sammlung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht zugelassen werden.

Bei Handwerksbetrieben muß sichergestellt sein, daß die davon ausgehenden Störungen in Grenzen bleiben.

Um gut ablesbare Straßenräume und damit ein klares Ortsbild zu bekommen, müssen Wohn- und Bürogebäude in der Nähe der Verkehrsflächen errichtet werden. Dem einheitlichen, optisch ansprechenden Straßenbild dienen auch die Vorschriften über Einfriedigungen und über die Gestaltung der Vorgärten.

Einen großen Teil des Plangebietes nimmt eine Private Grünfläche ein, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt ist. Hier wurde ein Feuchtbiotop angelegt, das der Bebauungsplan planungsrechtlich sichern soll. Es stellt eine wertvolle Bereicherung der ansonsten weitgehend ausgeräumten Bördenlandschaft dar, ebenso wie die Bäume und Sträucher, deren Anpflanzung entlang des künftigen Ortsrandes vorgeschrieben ist und die dazu beitragen sollen, die vor Jahren beseitigte Ortsrandeingrünung wenigstens teilweise wiederherzustellen bzw. zu ergänzen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Am Liesenfeld aus über einen vorhandenen Weg, der teilweise verbreitert wird, um ihn befahrbar zu machen. Der Ausbau ist im Mischprofil vorgesehen.

Der Liesenweg ist ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg und deshalb für die Erschließung von Baugrundstücken nicht geeignet. Das Verbindungsstück zum Liesenweg ist dem Fußgänger vorbehalten.

3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann ohne weiteres an das Energieversorgungsnetz der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG und an die Trinkwasserversorgung des Städt. Wasserwerkes Erkelenz angeschlossen werden.

Bellinghoven gehört gemäß dem "Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Erkelenz" zur "Abwassergruppe Kückhoven", die nach der genehmigten Entwässerungsplanung durch die Kläranlage Kückhoven entsorgt wird (Mischwasserkanalisation).

4. Restriktionen

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

Das Plangebiet wird deshalb als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zu treffen sind.

Außerdem besteht für das Plangebiet die Gefahr von Bodensenkungen als Folge des durch den Braunkohlenabbau östlich der Stadt verursachten Grundwasserentzuges.

5. Bürgerbeteiligung

Die Bürger hatten am 22.09.1987 Gelegenheit, sich zu den mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgten Planzielen zu äußern bzw. diese zu erörtern. Zuvor waren diese Planziele ausführlich dargelegt worden.

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Erkelenz, Flur 30, Nr. 97, das in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen werden sollte, weil davon ausgegangen worden war, daß der Eigentümer eine zusätzliche Bebauung seines Grundstückes wünsche, erklärte, daran nicht interessiert zu sein und bat darum, sein Grundstück nicht aufzunehmen. Er begründete seinen Wunsch damit, daß er sein Grundstück nicht weiter bebauen sondern als Garten nutzen wolle, was sicher im Hinblick auf die weitgehend ausgeräumte Ackerflur der Börde von Vorteil sei. Der Rat folgte diesem Wunsch und nahm das Grundstück nicht in den Bebauungsplan auf.

Andere Bürger äußerten sich zu Fragen der Erschließung und der Beitragsberechnung, die während des Gespräches oder danach beantwortet werden konnten.

6. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Da zum überwiegenden Teil unbebaute Grundstücke von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen werden, deren Umwandlung in Bauland die Eigentümer nicht belastet, z.T. sogar wünschen, werden soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Festsetzung der Grundstücke als Dorfgebiet schafft i.ü. die Voraussetzung für ein vertretbares Nebeneinander von Wohnen und anderen Nutzungen im Dorf, zwingt zu gegenseitiger Rücksichtnahme und verhindert damit unzumutbare gegenseitige Behinderungen oder Beeinträchtigungen, so daß Planungsschäden nicht auftreten werden und Schadensersatzforderungen nicht zu erwarten sind.

Gleichwohl wird ein Betrag dafür sicherheitshalber bereitgestellt.

7. Verwirklichung

Für das Plangebiet werden Grundstücksregelungen gem. § 45 ff. BauGB nicht erforderlich. Die für den Straßenausbau benötigten Flächen werden freihändig erworben.

8. Kosten für die Verwirklichung

Aus den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 160.000,- DM entstehen. Die Mittel werden in den Haushalten ab 1988 bereitgestellt.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

- | | | |
|--|----------------|----|
| a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen | ca. 115.000,-- | DM |
| b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen | ca. 20.000,-- | DM |
| c) Grunderwerb | ca. 6.000,-- | DM |
| d) Entschädigung nach § 39 ff. BauGB | ca. 19.000,-- | DM |

Erkelenz, den 24.11.1987

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Frauen
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. XII/2 "Bellinghoven - Am Liesenfeld" der Stadt Erkelenz, Bezirk Erkelenz-Mitte, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 30 vom 18.12.1987 in der Zeit vom 04.01.1988 bis 05.02.1988 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 10.02.1988

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Eschmann

(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

gehört zur Verfügung
vom 7. Juli 1988
Az.: 35.2.12-4901-2019/88
Der Regierungspräsident
i.A.
gez. Künstmann