



ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

Dezernat IV A Az.:612-80-01(3)

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Kückhoven“ Bezirk Kückhoven

Gemarkung Kückhoven
Flur 12 und 13

Maßstab 1: 500

Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. I "Kückhoven", 3. Änderung

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

A 1. Ausgangssituation und Planziel

Nach den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz aus dem Jahre 1977 ist für den Stadtteil Kückhoven eine sog. Eigenentwicklung vorgesehen. Darunter sind vor allem die Verbesserung der Wohnstruktur und der infrastrukturellen Situation sowie die Sicherung der Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft zu verstehen.

In den Stadtteilen mit Eigenentwicklung werden neue Baugebiete nur erschlossen, wenn und soweit der Bedarf dafür aus dem jeweiligen Stadtteil selbst kommt. Bei der Konzeption von Neubaugebieten, insbesondere wenn diese sich an die alte Ortslage anschließen, sind Charakter und Maßstab des vorhandenen Baubestandes zu beachten.

Dies gilt auch für Gebiete, die auch oder sogar überwiegend dem Wohnen dienen sollen. In diesen Gebieten ist nicht nur auf die Wünsche und Vorstellungen Rücksicht zu nehmen, denen im Baugebiet selbst hinsichtlich breitgefächelter Nutzungsmöglichkeiten entsprochen werden soll, sondern und besonders auf Anforderungen, die vom alten "Dorf" her an die neuen Baugebiete gestellt werden müssen.

Der Bebauungsplan Nr. I "Kückhoven" der Stadt Erkelenz, Bezirk Kückhoven, umfaßt die gesamte Ortslage Kückhoven mit Ausnahme des Gebietes im Süden zwischen dem Hasenweg im Westen und der Straße Spitzberg im Osten, wo in den letzten Jahren der dreiteilige Bebauungsplan Nr. I/1 "Hinter Klüschgarten" die bisherigen Festsetzungen ablöste. Der Bebauungsplan Nr. I, der in den 60er Jahren aufgestellt wurde, aber erst im Jahre 1975 nach Aufhebung der vorher geltenden Rechtsverordnung Gültigkeit erlangte, enthält in manchen Gebieten Festsetzungen, die mindestens heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen.

So ist für den Bereich zwischen der Straße Kleinend und dem Weg, der die Bezeichnung Immenweg hat, Dorfgebiet festgesetzt mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von nur 22,00 m Tiefe entlang der Straße Kleinend und 12,00 m Tiefe entlang der Katzemer Straße. Schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I war ein großer Teil der hier liegenden Grundstücke in einer größeren Tiefe bebaut.

Der Immenweg ist im Bebauungsplan zwar mit einer durchgehenden Breite von 5,00 m von der Katzemer Straße bis zum Hasenweg ausgelegt, überbaubare Flächen sind hier aber weder innerhalb des Dorfgebietes noch auf den als Allgemeines Wohngebiet festgelegten Grundstücken südlich davon festgesetzt.

Absicht der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es deshalb, die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Dorfgebietes der festgesetzten Art der baulichen Nutzung anzupassen und da-

fläche eingehalten werden muß. Allgemein sollen diese Vorschriften auch dazu beitragen, die Übersichtlichkeit innerhalb der Verkehrsflächen sowie auf den angrenzenden Teilen der Baugrundstücke zu sichern.

Der Wahrung des überkommenen Ortsbildes dienen schließlich auch die Vorschriften über Sockelhöhe sowie über Dachneigung und Dachausbauten bei Wohngebäuden.

Nach den Festsetzungen des Urplanes sollte durch Abbruch der Gebäude auf der Südseite der Einmündung der Straße Kleinend in die Katzemer Straße und durch Zurücknehmen der Baufluchten und der Straßenbegrenzungslinie an der Katzemer Straße eine minimale Verbesserung der Sichtverhältnisse und - zwischen Kleinend und Immenweg - eine Verbreiterung der Katzemer Straße erreicht werden. In die vorliegende Änderung werden Festsetzungen in dieser Form nicht wieder aufgenommen.

Die optische Unterbrechung des Verlaufes der Katzemer Straße in der Art, wie sie die heutige Eckbebauung gemeinsam mit den Häusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die etwas südlich leicht nach Osten ausschwanke, für den von Norden Kommenden darstellt, würde durch die totale Beseitigung dieser Eckbebauung zerstört. Die Katzemer Straße erhielte eine Breite, die sie zur schnellbefahrenen Durchgangsstraße aufwerten würde, und die Bebauung der Westseite der Katzemer Straße hätte kaum noch Beziehung zur übrigen Ortslage.

Auch die durch einen Abbruch der Eckbebauung erreichte Verbesserung hinsichtlich der Sichtverhältnisse in diesem Bereich würde so gering sein - es sei denn, man nähme an der Straße Kleinend mehrere Häuser weg -, daß die durch den Abbruch erzielten Vorteile in keinem vertretbaren Verhältnis stünden zu den negativen Folgen, insbesondere für die städtebauliche Situation aber auch zu den zu erwartenden Kosten. Bedenkt man ferner, wie unbedeutend der Verkehr ist, der aus der Straße Kleinend kommt, wird ein Abbruch noch weniger tragbar.

Aus der Sicht des Verkehrs betrachtet, ist die heutige Straßenparzelle der Katzemer Straße mit ihren insgesamt nur 6,00 m Gesamtbreite für einen reibungslosen Verkehrsablauf auf Dauer dagegen sicher nicht breit genug. Eine Verbreiterung in einem gewissen Umfang, bei der aber auf jeden Fall auch die städtebaulichen Belange ausreichend berücksichtigt werden müssen, wird deshalb zu irgendeinem Zeitpunkt wohl notwendig werden.

Da ein verbindlicher Ausbauplan des Oberkreisdirektors Heinsberg - die Katzemer Straße ist Kreisstraße - dafür noch nicht vorliegt und der Oberkreisdirektor erklärt hat (Verfügung v. 13.07.1981), an einen Abbruch vorhandener Gebäude derzeit nicht zu denken, wird im Rahmen der vorliegenden Änderung festgesetzt:

An der Katzemer Straße entlang wird eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt. Die Baugrenze wird in einem Abstand von ca. 10,00 m etwa parallel zur gegenüberliegenden Straßenseite festgesetzt, um nicht durch neue Gebäude künftig evtl. notwendig werdende Straßenbaumaßnahmen zu erschweren. Von dieser Zurücknahme der Baugrenze hinter die derzeitigen Eigentumsgrenzen ausgenommen wird die Bebauung an der Ecke Katzemer Straße/Kleinend. Sie

Das Objekt Kleinend Nr. 20 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung und ist dort entsprechend gekennzeichnet. Die Festsetzungen dieser Änderung ermöglichen den Fortbestand der erhaltenswerten Teile des Objektes.

A 7. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Die beabsichtigten Festsetzungen machen bei den gegebenen Eigentumsverhältnissen soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

Aus diesen Festsetzungen sind Nachteile irgendwelcher Art auch für das Umland nicht zu erwarten, so daß mit Schadensersatzansprüchen an die Stadt Erkelenz nicht zu rechnen ist.

A 8. Bürgerbeteiligung

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31 vom 02.11.1979 wurden am 07.11.1979 die Ziele und Zwecke, die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt werden, öffentlich dargelegt.

Am 15.01.1980 hatte jedermann Gelegenheit, sich zum Entwurf dieser Bebauungsplanänderung zu äußern bzw. diese zu erörtern.

Die Bürgerbeteiligung brachte keine neuen planungsrelevanten Gesichtspunkte.

A 9. Verwirklichung

Sollte eine Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf freiwilliger Basis nicht möglich sein, wird erwogen, eine Grenzregelung nach den Vorschriften der §§ 80 ff durchzuführen. Eine Umlegung nach den Vorschriften der §§ 45 ff BBauG erscheint aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

A 10. Kosten der Verwirklichung

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 217.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten bis 1985 vorgesehen werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| a) Planung und Ausbau des Immenweges | ca. 210.000,-- DM |
| b) Grunderwerb | 7.000,-- DM |

Erkelenz, den 29. Dezember 1980

gez. Stein

Bürgermeister

gez. Franzen

Ratsherr

gez. Jensen

Ratsherr