

STADT ERKELENZ

Az.: 61 26 08.01(5)

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Kückhoven“

Stadtbezirk
Kückhoven

. Ausfertigung

Rechtsbasis:

Baugesetzbuch vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung**)
in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132).

Planzeichenverordnung vom 19. 01. 1965 (BGBl. I S. 21).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung**)
in der Fassung vom 26. 06. 1984 (GV. NW. S. 419)
geändert am 21. 06. 1988 (GV. NW. S. 319).

A U S L E G U N G S B E G R Ü N D U N G :

Nach der fast vollständigen Realisierung des Baugebietes "Kluschgarten" südlich der Ortsmitte war es für die weitere bauliche Entwicklung des Stadtteiles Kückhoven in der nächsten Zukunft notwendig, weitere Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplanes Nr. I Kückhoven zu erschließen. Die nach wie vor bestehende starke Nachfrage nach Baugrundstücken in dem nahe der Stadtmitte liegenden Ort rechtfertigt diese Aktivitäten.

Von den beiden Gebieten an der Quickstraße und südlich des Ostabschnittes der Thingstraße, die dafür z. Zt. in Frage kommen, können die für den Bereich an der Quickstraße geltenden Festsetzungen voraussichtlich weitgehend beibehalten und hierfür eine Baulandumlegung eingeleitet werden; sollte sich bei den Gesprächen mit den Grundstückseigentümern, die dabei geführt werden, oder aus anderen Gründen die Notwendigkeit einer Korrektur ergeben, kann diese parallel zum Umlegungsverfahren durchgeführt werden. Für den Bereich südlich der Thingstraße jedoch reichen aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht die vom bestehenden Bebauungsplan vorgegebenen Festsetzungen für Erschließung und Bebauung nicht aus. Hier ist eine Überarbeitung erforderlich.

Bereits im Jahre 1982 war ein Änderungsverfahren für diesen Planteil eingeleitet worden, das einige Zeit betrieben wurde, dann aber aus verschiedenen Anlässen zum Stillstand kam und erst im Jahre 1990 wieder aufgenommen werden konnte, nun allerdings nicht als Verfahren zur Änderung des alten Planes, sondern als Verfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, dessen Festsetzungen die des alten Bebauungsplanes ablösen sollten.

In der Folge der Beteiligung bzw. Anhörung der Bürger und der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zeigte sich, daß es nicht möglich sein würde, die zu Beginn der 80er Jahre ins Auge gefaßten Planziele zu verwirklichen. Unter Berücksichtigung aller in diesem Zusammenhang gewonnenen neuen Erkenntnisse wurde deshalb der Planbereich stark verkleinert und das Verfahren wieder auf eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. I Kückhoven zurückgeführt. Der Änderungsbereich umfaßt nun nur noch einige Grundstücke auf der Südseite des Ostabschnittes der Thingstraße östlich des Altenheimgeländes.

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend setzt der bestehende Bebauungsplan die erfaßten Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet fest, wobei allerdings nur entlang der Thingstraße und beiderseits des westlichen der beiden Stichwege, die von der Thingstraße aus nach Süden führen, eine Bebauung vorgesehen ist (überbaubare Grundstücksfläche).

Um die hier liegenden Grundstücke besser ausnutzen zu können, sollen durch die vorliegende Planänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auch an dem östlichen dieser beiden Stichwege geschaffen werden.

Dies ist das eigentliche Ziel der Bebauungsplanänderung. Hierdurch können max. 6 Einheiten zusätzlich errichtet werden. Unverändert gegenüber dem bestehenden Planungsrecht bleiben die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung (WA-Gebiet), der Geschößzahl (max. II) und der Bauweise (offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig).

Mit dem Blick auf das südlich angrenzende Dorfgebiet und die dort liegenden bäuerlichen Anwesen war im Verfahren geprüft worden, ob eine Festsetzung des Änderungsbereiches ganz oder teilweise als Dorfgebiet richtiger sein würde. Auch die Kreisstelle Heinsberg der Landwirtschaftskammer Rheinland hat in ihrer Stellungnahme während der vorausgegangenen Anhörung zum Entwurf des neuen Bebauungsplanes für einen größeren Bereich auf diese Situation hingewiesen.

Da aber

- der Änderungsbereich zu einem großen Teil schon mit reinen Wohngebäuden bebaut ist,
- die Hofanlagen südlich des Änderungsbereiches bis auf eine Ausnahme nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden,
- die Gerätehalle des einen noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebes, die zwischendurch als Bullenstall verwendet wurde, mit Genehmigung von April 1991 jetzt als Möbellager genutzt wird mit der alleinigen Zufahrt von der Straße Stülpend aus (also nicht durch den Änderungsbereich), wodurch die bäuerliche Nutzung auch dieses Anwesens stark eingeschränkt wird,
- und das Befahren sowohl der Thingstraße als auch des westlichen Stichweges mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen auch künftig ohne weiteres möglich ist, durch die Verbreiterung des Stichweges sogar verbessert wird,

wird kein Grund gesehen, von der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet abzugehen. Die Veränderungen der letzten Zeit zeigen eindeutig, daß die Landwirtschaft in diesem eng begrenzten Teil von Kückhoven deutlich zurückgegangen ist, und daß damit zu rechnen ist, daß sie in absehbarer Zeit ganz aufgegeben werden wird. Bei diesem Trend würde eine Festsetzung als Dorfgebiet der tatsächlichen Entwicklung zuwiderlaufen.

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurde im Verfahren ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Er ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage).

Zur Zeit befinden sich in dem Plangebiet 5 Einfamilienhäuser. Die zusätzlich überplanten Grundstückseinheiten liegen im Bereich von Flächen, die zur Zeit als Schrebergärten mit teilweisem Streuobstwiesencharakter genutzt werden. Zusätzlich sind die Gärten teilweise mit Hainbuchenhecken eingefaßt, die sich in gutem Zustand befinden.

Aufgrund der sensiblen ökologischen Situation wurden die wertvollsten Gehölze eingemessen. Die Überplanung wurde unter Berücksichtigung dieses Baumbestandes durchgeführt, so daß kein wertvoller alter Baumbestand vernichtet wird. Auch die Hainbuchenhecken bleiben bis auf Öffnungen zum Zwecke der Grundstückerschließung erhalten.

Um die durch Flächenversiegelung entstehenden Folgen zu beurteilen, wurde eine ökologische Bewertung vorgenommen. Zum Ausgleich wird eine 803,11 qm große Ackerfläche zur Streuobstwiese aufgewertet. Flächen für den Ausgleich stehen in der Gemarkung Holzweiler, Flur 26, Nr. 17 und 18 zur Verfügung.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von der Thingstraße aus, deren Ausbau in diesem Abschnitt in Kürze erfolgen soll.
Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Trinkwasser ist gesichert.

Die Reinigung der in Kückhoven anfallenden Abwässer erfolgt in der Kläranlage Kückhoven, die sich im Eigentum des Niersverbandes befindet.

Es ist nicht davon auszugehen, daß die wenigen Gebäude, die durch die Bebauungsplanänderung zusätzlich gebaut werden können, das Abwassersystem spürbar belasten werden.

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Die durch die Bebauungsplanänderung geschaffenen Verhältnisse werden sich nicht in unzumutbarer Weise auf die persönlichen Lebensumstände der im Änderungsbereich oder in der Umgebung wohnenden und/oder arbeitenden Menschen auswirken. Soziale Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Für die von der Änderung erfaßten Grundstücke werden Vermögensnachteile nicht eintreten.

Entschädigungsansprüche sind deshalb nicht zu erwarten.

Für den erforderlichen Erschließungsaufwand werden voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 200.000,-- DM entstehen. Sie werden im Haushalt des kommenden Jahres bereitgestellt. Diese Kosten werden entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Erkelenz zum überwiegenden Teil von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke getragen.

Erkelenz, den 27.7.1993

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Clemens
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 8. 12. 1986 zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I "Kückhoven" der Stadt Erkelenz, Bezirk Kückhoven, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 vom 25.09.1992 in der Zeit vom 05.10.1992 bis 06.11.1992 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 17.7.1993

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

gez. Schultheiß

Schultheiß
Techn. Beigeordneter

A B S C H L U S S B E G R Ü N D U N G :

Während der in der Zeit vom 05.10. bis 06.11.1992 stattgefundenen Öffentlichen Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I "Kückhoven" der Stadt Erkelenz, Stadtbezirk Kückhoven, über die auch die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind unterrichtet worden sind, wurden vom Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Aachen und vom Oberkreisdirektor des Kreises Heinsberg Bedenken und/oder Anregungen vorgetragen. Mit diesen Bedenken und/oder Anregungen setzte sich der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 07.07.1993 auseinander und entschied wie folgt:

- 1) Die Forderung des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Aachen, eine Untersuchung der Immissionssituation im Planbereich durchzuführen, wird zurückgewiesen, da die von dort aus vermuteten Gewerbe auf den Grundstücken Stülpend 20 und 22 nicht genehmigt bzw. nicht genehmigungsfähig sind und bauordnungsrechtlich verfolgt werden und die landwirtschaftliche Hofstelle Stülpend 16 lediglich noch als Ackerbaubetrieb geführt wird. Der Eigentümer bewohnt das Anwesen nicht mehr. Es wurde bereits eine Teilung vorgenommen, wonach eine zukünftige Nutzung nur noch zu Wohnzwecken erfolgen soll. Das Wohngebiet beeinträchtigende Immissionen sind somit nicht zu erwarten.
- 2) Der Einwand des Oberkreisdirektors des Kreises Heinsberg, der landschaftspflegerische Fachbeitrag sei unvollständig, wird zurückgewiesen. Bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I "Kückhoven" der Stadt Erkelenz, Stadtbezirk Kückhoven, wurde im Rahmen der Abwägung geprüft, ob bzw. welche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, selbstverständlich auch im Bezug auf die zukünftigen Wohnbauflächen, vermieden werden können. Dabei wurden die vorhandenen Gehölze eingemessen und die Neuplanung unter Berücksichtigung dieses Baumbestandes so durchgeführt, daß kein wertvoller alter Baumbestand vernichtet wird. Auch die Hainbuchenhecken bleiben bis zur Öffnung zum Zwecke der Grundstückerschließung erhalten. Zusätzlich sieht die Planung die Sicherung dieses Baum- und Heckenbestandes durch Festsetzung in der Bebauungsplanänderung vor. Der in Abschnitten bestehende Heckenweg wird ergänzt.

Es wird noch darauf hingewiesen, daß es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, den konkreten Ausgleich incl. Pflanzenauswahl zu bestimmen. In Anbetracht der vorhandenen sensiblen ökologischen Situation trifft der vorgelegte landschaftspflegerische Fachbeitrag jedoch detaillierte Aussagen zu Eingriffen und Ausgleich für die zukünftigen Verkehrsflächen. Obwohl die Erschließung durch zwei Stichstraßen auf heute bereits vorhandenen Wirtschaftswegen geplant ist, wurde aufgrund der Tangierung angrenzender Gartenfluren und Streuobstwiesen der Eingriffswert sehr hoch angesetzt.

Zur Unterstützung des o.a. Abwägungsprozesses wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zusätzlich nachrichtlich eine Eingriffs-/Ausgleichsberechnung für die zukünftige Wohnbebauung durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird auf die ökologischen Bilanzen des landschaftspflegerischen Begleitplanes hingewiesen. Neben einem vollständigen Ausgleich der Verkehrsflächen wird aufgrund sensibler Berücksichtigung vorhandener ökologischer Strukturen im Bereich der Wohnbebauung ein Defizit von unter 15 v.H. erreicht. Die detaillierte Schilderung des Abwägungsprozesses läßt die Sorgfalt erkennen, mit der hier den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen wurde. Der Einwand des Oberkreisdirektors des Kreises Heinsberg, die Belange von Natur und Landschaft seien nicht ausgewogen berücksichtigt, wurden daher zurückgewiesen.

Die vollständige Begründung, bestehend aus Auslegungsbegründung und Abschlußbegründung beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 07.07.1993 als Bestandteil der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I "Kückhoven" der Stadt Erkelenz, Stadtbezirk Kückhoven.

Erkelenz, den 12. Juli 1993

gehört zur Verfügung
vom 9. November 1993

Dr. 35.2.12-4911-2032/93 ja. Stein
Der Regionalpräsident
Im Auftrag:

Bürgermeister

ja. Clemens

Ratsherr

ja. Jansen

Ratsherr

ja. Schmitz

Anlage