5. Ausfertigung

Stadt Erkelenz
Az.: 61 26 10.1/3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/3
„Thingstraße“
Stadtbezirk Erkelenz-Kückhoven

Begründung
Stand: Satzungsbeschluss

Hiermit wird die Übereinstimmung der 5. Ausfertigung mit dem Original bestätigt.
Erkelenz, den 08.05.00

STADT ERKELENZ

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/3 „Thingstraße“ handelt es sich um eine Bebauungsplanneuaufstellung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. I „Kückhoven“ aus den Jahren 1968/69, der die gesamte Ortslage umfasst sowie der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Kückhoven“ welche am 18. 02. 1989 Rechtskraft erlangte.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/3 „Thingstraße“ ist erforderlich, um die Zulässigkeit von Vorhaben zu bestimmen, die ein Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt Erkelenz abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes auf den Flurstücken 162 und 163 der Flur 1, Gemarkung Kückhoven, beabsichtigt durchzuführen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes. In den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind weitere Grundstücksflächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einbezogen. Insbesondere soll die Straßenrandbebauung der Katzemer Straße den heutigen Bedürfnissen angepasst und die sich aus der Erschließungsplanung des Vorhabens ergebenden Änderungen für außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegene Grundstücke berücksichtigt werden.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet gehört zum Stadtbezirk Erkelenz-Kückhoven und wird im Nord-Osten durch die Straße „In Kückhoven“, sowie die östliche Grenze der Flurstücke 162 und 163 der Flur 1, Gemarkung Kückhoven, im Westen durch die „Katzemer Straße“ und im Süden durch die „Thingstraße“ begrenzt.

2.2 Bestandsbeschreibung

Die Bebauung der Straße In Kückhoven ist geprägt durch 1 1/2-geschossige offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des Plangebietes sowie 2-geschossige Einzelhäuser auf der Gegenseite.

Die Thingstraße ist weitgehend mit 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäuser bebaut, diese Bebauung zieht sich in die Katzemer Straße hinein.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich bei der Einmündung der Straße „In Kückhoven“ in die Katzemer Straße ein städtisches Grundstück, das zur Zeit als Wiese genutzt wird. Südlich grenzen eine kleine Grünfläche mit einem Wegekreuz sowie eine 1 1/2-geschossige Doppelhausbebauung an. Zusammen mit dem als Fichtenschonung genutzte Flurstück 271 wird dieser Bereich vom übrigen Planungsgebiet durch einen Erschließungsweg getrennt.

Das übrige Plangebiet ist geprägt durch Wiesennutzung der Flurstücke 8, 10, 11, 12, 162, 163 sowie 263.

Das Plangebiet hat eine Länge in nord-südlicher Richtung von ca. 270 m und eine Breite in west-östlicher Richtung von ca. 100 m, es umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Das Gelände fällt von ca. 90 m über NN im Süden an der Thingstraße nach Norden bis auf ca. 87,5 m über NN an der Einmündung der Straße In Kückhoven in die Katzemer Straße ab.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Flächennutzungsplan

Sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als auch in dem zur Zeit in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

3.2 Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. I „Kückhoven“ aus den Jahren 1968/69 setzt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet mit I- bzw. II-geschossiger Bebauung in offener Bauweise fest. Zur Erschließung der Bebauung im Blockinneren ist eine Verbindungsstraße von der Thingstraße zur Straße In Kückhoven mit beidseitiger Bebauung dargestellt.
Die rechtskräftige 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I „Kückhoven“ aus dem Jahre 1989 setzt im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I für die Grundstücke beiderseits der Einmündung der Straße „In Kückhoven“ in die Katzemer Straße (K33) anstatt der Festsetzung „Fläche für Kleingartenanlagen“ neben einer korrigierten Verkehrsflächenfestsetzung eine Teilfläche als Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung, sowie öffentliche Grünfläche und für den restlichen Teilbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ fest.

4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. I/3 „Thingstraße“ hat das Ziel, für den Geltungsbereich das Planrecht für die städtebauliche Ordnung der Grundstücke des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der darüber hinaus einbezogenen Grundstücke in aktueller Form zu schaffen und die planungsrechtlichen Regelungen für

1. die Art der baulichen Nutzung
2. die Überbauung der Grundstücke
3. die Erschließung sowie
4. die Gestaltung der baulichen Anlagen

den gegebenen Erfordernissen anzupassen.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

Der Bereich für Wohnnutzung im Blockinneren entlang der neu geplanten Stichstraße wird als WR gem. § 3 BauNVO festgesetzt und dient ausschließlich dem Wohnen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass im reinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzung wird damit begründet, dass die beabsichtigte Bebauung mit ihrem reinen Wohncharakter zu schützen ist und nicht durch störende Nutzungen beeinträchtigt werden soll.

Allgemeines Wohngebiet WA

Die Bereiche für die Wohnbebauung entlang der das Plangebiet umgrenzenden Straßen „In Kückhoven", Thingstraße und Katzemer Straße werden als WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt und sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Diese Festsetzung entspricht sowohl den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Erkelenz als auch dem Charakter der umliegenden Gebiete.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1BauNVO festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzung wird damit begründet, dass die beabsichtigte Bebauung mit ihrem vorwiegenden Wohncharakter zu schützen ist und nicht durch störende Nutzungen beeinträchtigt werden soll.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse, die Trauf- bzw. die Gesamtgebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung.

Diese festgelegten Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrundeliegenden städtebaulichen Planung.

Die Grundflächenzahlen sind entsprechend den zulässigen Grenzwerten der BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Für die Geschossflächenzahl wird festgesetzt, dass sie, gem. § 20 BauNVO dargestellt, in allen Teilen der Wohngebiete ausschließlich für die Vollgeschosse gilt und dass die Fläche von Aufenthaltsräumen außerhalb der zulässigen Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen sind (z.B. Dachausbau ohne Vollgeschoss).

Dadurch ergeben sich in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse Geschossflächenzahlen von 0,5 bis 0,8. Die Zahl der Vollgeschosse wird im ganzen Wohngebiet als Höchstgrenze festgesetzt.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellungen werden zu allen festgesetzten Vollgeschossen die entsprechenden Höchstgrenzen der Gebäudehöhen als Trauf- und Gebäudehöhen über dem Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen. Bei geneigtem Gelände ist die Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche als Höhenbezugspunkt zu nehmen. Maßgeblich ist die ausgebaute oder auszubauende Verkehrsfläche.

5.1.3 Als Bauweise ist im Reinen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen entlang der Katzemer Straße und der Straße „In Kückhoven" sind so festgesetzt, dass eine Tiefe des Baufensters von 14 m für die Neubaubereiche gewährleistet ist. Im Inneren des Plangebietes werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass eine Tiefe des Baufensters von 12,5 m bzw. 14,5 m gewährleistet ist, was der konkreten Planung für diesen Bereich entspricht.

5.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Der Bezugspunkt für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die an das Baugrundstück angrenzende Verkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist die Höhe der Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche als Bezugspunkt zu nehmen. Maßgeblich ist die Höhe der ausgebauten bzw. auszubauenden angrenzenden Verkehrsfläche.
Die maximale Fußbodenhöhe im Erdgeschoss darf 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Durch den vorgegebenen Bezugspunkt wird eine weitestgehend einheitliche Höhenlage der baulichen Anlagen gewährleistet und ein unmaßstäbliches Herauswachsen der Baukörper aus dem Gelände verhindert.

5.1.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Carportanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen in Vorgärten sind unzulässig. Durch diese Festsetzung soll eine Verdichtung bzw. Ansiedlung von Garagen im Gartenbereich, also in Ruhebereichen der einzelnen Grundstücke, verhindert werden. Ebenso sind Kellergaragen im gesamten Planbereich zur Wahrung des Straßenbildes einer innerdörflichen Bebauung und aus verkehrstechnischen Gründen nicht zulässig.

5.1.6 Nebenanlagen

Im WA und WR sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschossige Gebäudeteile für Abfallbehälter, Fahrräder und Gartengeräte und -möbel in eingeschossigen, untergeordneten Nebenanlagen bis zu 30 cbm umbauten Raum zulässig. Dabei dürfen die Gebäude nicht unterkellert werden und keine Feuerstellen enthalten.

Andere Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete Erstellung dieser erforderlichen Nebenanlagen erreicht werden.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 sind im gesamten Planbereich zulässig.

5.1.7 Innere und äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Straßen „In Kückhoven", Thingstraße sowie die Katzemer Straße. Die Erschließung der nördlichen inneren Flächen erfolgt über den vorhandenen Stich von der Straße In Kückhoven, der als Fußweg bis zur Katzemer Straße weitergeführt wird.

Von der Thingstraße wird in nördlicher Richtung ein weiterer Straßenstich zur Erschließung der inneren Flächen als verkehrsberuhigter Wohnstraßenstich (Spielstraße) geplant, welcher in einen Wendeplatz für dreiachsige Fahrzeuge im zentralen Bereich des Plangebietes mündet.

5.1.8 Ruhender Verkehr

Zur Deckung des Parkplatzbedarfes für Besucher werden im Bereich der Stichstraße von der Thingstraße aus an mehreren Stellen öffentliche Stellplätze innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs geschaffen.

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken in Form von Garagen, offenen Stellplätzen oder Carportanlagen untergebracht.

5.1.9 Öffentliche Grünflächen

Im nördlichen Planbereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche „Kreuzplatz" um ein altes Wegekreuz.

Diese Grünfläche soll durch die Festsetzung „öffentliche Grünfläche" gesichert werden.

5.1.10 Pflanzgebote

Entlang der Einmündung der Straße In Kückhoven und Katzemer Straße wird auf dem Flurstück 122 ein Pflanzgebot festgesetzt, welches das Anpflanzen einer Hecke mit einer Endhöhe von mindestens 1,6 m festsetzt. Die Pflanzung übernimmt die Funktion einer Eingrünung der Ortseingangssituation.
Die Festsetzung des Erhaltes einer Pflanzung auf dem Flurstück 263 schützt eine bereits bestehende, ökologisch erhaltenswerte Hainbuchenhecke, die als eine für Kückhoven dorftypische und noch oft vertretene Einfriedung erhalten wird. Der Erhalt ist städtebaulich insofern sinnvoll und logisch, als dass sie bereits auf einer bestehen

den Flurstücksgrenze liegt, also nicht später ein größeres Baugrundstück zerschneidet. Ein Zurückspringen der Baugrenzen von 3 Meter zum Schutze dieser Hecke ist daher vertretbar.

5.1.11 Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind

Auf den Flurstücken 11 und 8 der Flur 1 werden gemäß den Zielen des Bebauungsplanes Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind.

Ziel ist es, eine Verbindung des Kanales von der Planstraße zu dem Verbindungsweg (von der Katzemer Straße an die Straße „In Kückhoven"im Norden der Fläche, welche mit einem Leitungsrecht zu belegen ist) zu sichern

Die einzelnen Flächen, welche mit Leitungsrecht zu belasten sind, werden auf den Flurstücken 11 und 8 mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

Es ist auf dieser Fläche sicherzustellen, dass der Versorgungsträger Zugang zur Leitung hat um diese instand setzen zu können. Feste, unveränderliche bauliche Anlagen, sind daher hier nicht zulässig

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich Dachaufbauten, Dachform, Dachüberstand, Dacheinschnitten, Einfriedigungen sowie Werbeanlagen haben zum Ziel, zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die neu entstehende Bausubstanz an die bestehende dörfliche Baustruktur mit ihrer regional typischen Architektur anzupassen.

6. Eingriffsregelung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. I/3 „Thingstraße" stellt in der ökologischen Bilanz keinen weitergehenden Eingriff in Natur und Landschaft dar, als durch den gültigen Bebauungsplan Nr. I „Kückhoven" aus den Jahren 1968/69 vorgegeben ist. Dies wurde durch eine landschaftspflegerische Beurteilung durch ein Ingenieurbüro festgestellt. Diese Beurteilung ist Bestandteil des Bebauungsplanes . Ausgleichspflanzungen sind nicht erforderlich.

7. Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bebauung entlang der Katzemer Straße und der Straße In Kückhoven sowie der vorhandenen Stichstraße erfolgt durch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Ver- und Entsorgung der neuen Stichstraße von der Thingstraße aus ist von der Thingstraße und von der Straße In Kückhoven abzweigend noch zu verlegen. Hierfür ist über die Flurstücke 8 und 11 der Stadt Erkelenz ein Leitungsrecht einzuräumen.

8. Beseitigung des Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über die neu zu erstellenden Mischwasserkanalleitungen in das vorhandene Mischwasserkanalnetz eingeleitet. Von einer Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers wird abgesehen.
Eine für die Planung durchgeführte Baugrunderkundung hat zum Ergebnis, dass die im Planbereich anstehenden Böden nur schwach bis sehr schwach durchlässig mit zeitweise wasserstauenden Eigenschaften sind. Eine betriebssichere Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in den Untergrund kann technisch nicht sichergestellt werden.

Ausreichend versickerungsfähiger Baugrund ist erst in den Kiesen der „Hochterrasse" zu erwarten, die jedoch im vorliegenden Fall für den wirtschaftlich noch sinnvollen Bau von Versickerungsanlagen zu tief liegen.

9. Hinweise

Der Planbereich liegt im Bereich der Auswirkungen des Baunkohletagebaues. Aufgrund der Sümpfungsmaßnahmen kann es im Planbereich zu Bodensetzungen evtl. auch unterschiedlichen Ausmaßes kommen.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Umlegung ist zur Verwirklichung der Ziele der Planung nicht erforderlich. Es ist beabsichtigt, im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit dem Eigentümer der Flurstücke 162 und 163 der Flur 1, eine Übertragung an die Stadt Erkelenz der für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücksflächen zu regeln.

11. Kosten

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Erstellung der inneren Erschließungsanlage von der Thingstraße in nördlicher Richtung zur Erschließung der inneren Flächen sowie zur Erstellung der Kanalanschlussleitung im Bereich der mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen. Hierzu wurde zwischen dem Eigentümer der Flurstücke 162 und 163 der Flur 1 als Vorhaben- und Erschließungsträger sowie der Stadt Erkelenz ein Durchführungsvertrag zur Regelung der Kostenträgerschaft abgeschlossen.

Die übrigen Erschließungsanlagen im Plangebiet sind bereits vorhanden. Der Stadt Erkelenz entstehen zur Erstellung der neuen Erschließungsanlagen keine Kosten.

Weitere Kosten sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht erkennbar.

Erkelenz, im April 2000