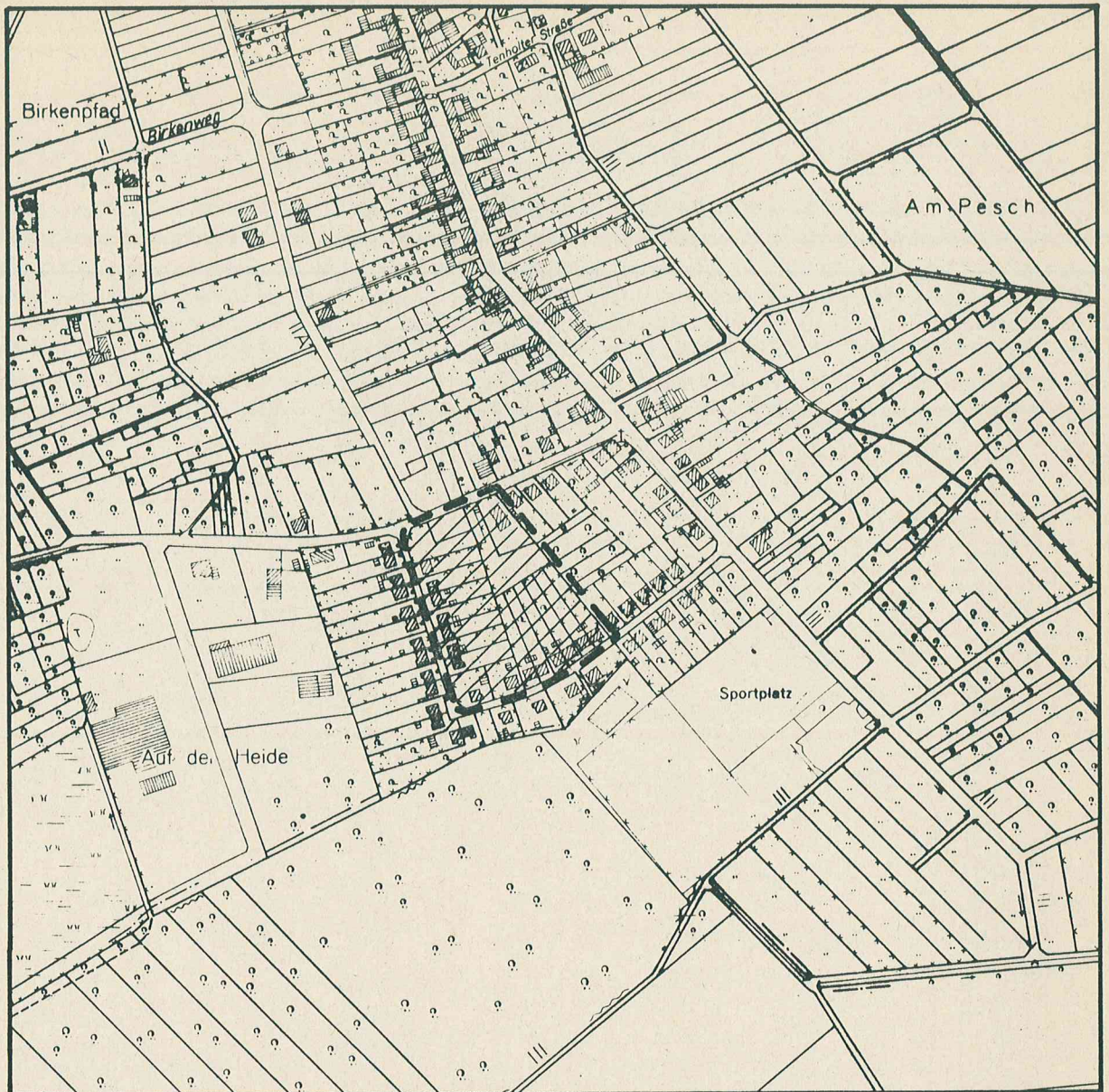




ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

Duplikat

STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 612-07-04/1

Bebauungsplan Nr. IV/1 „Am Kreuz“ Stadtbezirk Granterath

Gemarkung Granterath
Flur 5

Maßstab 1:500

. Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. IV/1 "Am Kreuz" der Stadt Erkelenz, Bezirk Granterath

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation und Planziel

Die Siedlung Auf der Heide/Am Kreuz entstand etwa Mitte der 50er Jahre überwiegend aus Nebenerwerbsstellen auf relativ großen Grundstücken von etwa 600 bis 800 qm.

Im Laufe der Zeit verlor sich der Siedlungscharakter weitgehend; die Nebengebäude wurden zu Garagen etc. umgebaut, die Häuser werden zum Teil bereits von der zweiten Generation bewohnt. Von den älteren Bewohnern der ersten Generation wird die Bearbeitung der großen und vielfach recht tiefen Grundstücke mehr und mehr als Last empfunden.

Immer wieder - und in den letzten Jahren immer häufiger - wird deshalb die Frage gestellt, ob nicht wenigstens für einen Teil dieser Grundstücke eine zweite Bebauungsmöglichkeit eröffnet werden kann, um insbesondere für die eigenen Kinder eine zusätzliche Baulandreserve zu haben.

Der vorliegende Bebauungsplan soll nun die planungsrechtliche Grundlage für eine weitere Bebauung der Grundstücke schaffen, die von ihrer Größe her dafür geeignet sind und die mit vertretbarem Aufwand erschlossen werden können.

Voraussetzung für die Realisierung ist die Aufhebung des Jugendheimes auf der Parzelle 100 mit seinen angrenzenden Außenflächen, mindestens aber eine andere Nutzung des Gebäudes mit weniger störenden Auswirkungen.

Der Kinderspielplatz auf der südlich davon liegenden Fläche kann so lange in Benutzung bleiben, bis der im Baugebiet Birkerweg geplante große Spielbereich vollständig ausgebaut ist.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von knapp 1,5 ha. Er umfaßt die Grundstücke zwischen den Straßen Am Kreuz und Auf der Heide, die für eine weitere Bebauung in Frage kommen, mit Ausnahme der Parzellen Nr. 88 bis 91, die nur bedingt oder überhaupt nicht zusätzlich bebaut werden können.

Weitere Grundstücke einzubeziehen, wird nicht für notwendig angesehen, da es auf diesen derzeit nichts zu ordnen gibt.

3. Planinhalt

Bauflächen

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und mit Rücksicht auf die heutige tatsächliche Nutzung der schon bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteile wird der gesamte Planbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei im Interesse dieses Planzieles die Mehrzahl der nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in diesem Baugebiet möglichen Ausnahmen nicht in den Bebauungsplan übernommen werden kann.

Auch die Festsetzung der Gebäudehöhe und der Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Nur für die eine Bauzeile, die auf den nördlichen Teilen der Grundstücke Parz. 105 - 110 neu festgesetzt ist, wird beim Bau von Doppelhäusern eine Zweigeschossigkeit zugelassen, um trotz der geringen Parzellenbreite auf jedem Grundstück ein ausreichend großes Gebäude errichten zu können. Der Abstand zur bestehenden Bebauung ist genügend groß, so daß eine gegenseitige Beeinträchtigung dadurch nicht zu befürchten ist; eine Störung des Ortsbildes wird darin ebenfalls nicht gesehen.

Die Festsetzungen beachten die vorgegebenen Eigentumsverhältnisse weitgehend. Es wird davon ausgegangen, daß bei der allgemein geringen Grundstücksbreite überwiegend Doppelhäuser entstehen werden. Damit wäre auch insofern das Bild der alten Siedlung gewahrt. Auch dürfen die Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben, um den Charakter der Eigenheimsiedlung zu erhalten.

Ingesamt werden etwa 18 Hauseinheiten gebaut werden können.

Das Verbot die Vorgärten mit Nebenanlagen oder Garagen zu bebauen, dient der Übersichtlichkeit der Straßenräume und bringt für die einzelnen Grundstückseigentümer keine erkennbaren Nachteile. Die Vorschrift, vor den Garagen einen Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten, fördert zudem die Verkehrssicherheit und schafft zusätzliche Abstellplätze außerhalb des öffentlichen Straßenraumes. Die Festsetzung von Baugrenzen reicht aus, um städtebaulich geordnete Verhältnisse zu bekommen. Baulinien sind dafür nicht erforderlich; sie würden die Bewegungsfreiheit der Bauherren mehr als im vorliegenden Fall notwendig und vertretbar einengen.

Erschließungsanlagen

Die Erschließung der noch unbebauten Grundstücksteile erfolgt größtenteils von der Straße Am Kreuz aus durch einen befahrbaren Wohnweg mit einer Breite von 5,00 m ohne Trennung von Gehen und Fahren.

Parkstreifen für Längsaufstellung auf der Ostseite des Nord-Süd-Abschnittes dieses Erschließungsweges und auf der gesamten Länge des Ost-West-Abschnittes gewährleisten zusammen mit dem Wendehammer auf der Grenze zwischen den Grundstücken Parz. 108 und 109 einen reibungslosen Verkehrsablauf.

Der Ausbau als sog. Mischfläche wird angestrebt, weil der Wohnweg als Sackgasse nur reinen Anliegerverkehr aufnehmen muß, und die Zahl der möglichen Wohneinheiten nicht so groß ist, daß mit erheblichem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Über den Wohnweg kommt man später auch an die außerhalb des Plangebietes liegende kleine Waldparzelle (Nr. 104), die in städtischem Eigentum ist und heute über das Spielplatzgrundstück Parz. 99 erreicht wird.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann ohne Schwierigkeiten an das Energieversorgungsnetz der Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG (Strom) sowie an die Trinkwasserversorgung durch das Wasserwerk des Kreises Heinsberg angeschlossen werden. Die Mischwasserkanalisationsplanung aus dem Jahre 1972, nach der die Straßen Am Kreuz und Auf der Heide kanalisiert worden waren, mußte in den Jahren 1977/78 überarbeitet werden. Sie wurde 1980 genehmigt. Der Stadtteil Granterath gehört zur Abwassergruppe Hetzerath/Granterath/Tenholt, die durch das Klärwerk Hetzerath entsorgt wird. Die Anlage ist seit 1981 in Betrieb.

5. Restriktionen

Das Plangebiet liegt über Grubenfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Wann mit dem Abbau zu rechnen ist, ist derzeit noch nicht bekannt. Für das Plangebiet besteht allerdings die Gefahr von Bodensenkungen als Folge der Grundwasserabsenkungen, die durch den Braunkohlenabbau in den Gebieten östlich der Stadt Erkelenz verursacht werden. Außerdem liegt das Plangebiet im Schutzbereich 2 der von der Deutschen Bundespost betriebenen Kurzwellen-Funkstelle bei Baal. Der Schutzbereich 2 umfaßt ein Gebiet zwischen 100 m und 1.200 m im Umkreis um die Antennenanlage. Um Störungen im Funkbetrieb zu vermeiden, sollen Bauwerke eine Höhe von 80 m über NN am Innenrand des Schutzbereiches bis zu einer Höhe von 200 m über NN am Außenrand des Schutzbereiches nicht übersteigen. Das Plangebiet liegt knapp am Außenrand des Schutzbereiches im Mittel etwa 150 m von diesem entfernt. Für das Gelände ist im Meßtischblatt eine Höhe von etwa 92 m über NN angegeben, so daß angenommen werden kann, daß die durch den Bebauungsplan zulässigen Gebäude den Funkbetrieb nicht stören werden.

6. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen weitgehend Rücksicht auf die heutigen Bau- und Nutzungsstruktur, auf den Grundstückszuschnitt und auf die privaten Eigentumsverhältnisse. Nachteile irgendwelcher Art werden sich somit für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes bzw. in der umliegenden Nachbarschaft nicht ergeben.

Soziale Maßnahmen werden folglich nicht notwendig. Planungsschäden werden nicht eintreten, zumal davon ausgegangen werden kann, daß alle beteiligten Grundstückseigentümer den Bebauungsplan wollen.

7. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach den Vorschriften des § 2 a (1) und (5) des Bundesbaugesetzes wurde am 19.04.1983 (Darlegung der Planziele) und am 17.05.1983 (Erörterung der Planziele) durchgeführt. Dabei wurden zum vorliegenden Planverfahren neue planungsrelevante Gesichtspunkte nicht vorgebracht.

8. Verwirklichung

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Soweit die für den Ausbau der Verkehrsflächen benötigten Grundstücke bzw. Grundstücksteile noch nicht im Eigentum der Stadt sind, ist beabsichtigt, diese freihändig zu erwerben.

9. Kosten

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 215.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten bis 1985 angesetzt werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus

- | | |
|--|-------------------|
| a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen einschl. Beleuchtung | ca. 140.000,-- DM |
| b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen | ca. 70.000,-- DM |
| c) Grunderwerb | ca. 5.000,-- DM |

Erkelenz, den 30. August 1983

Jo. Stein

Bürgermeister

Jo. Franzen

Ratsherr

Jo. Jansen

Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zusammen mit den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IV/1 "Am Kreuz", Bezirk Granterath, nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 vom 30.9.83 in der Zeit vom 12.10.83 bis 18.11.83 öffentliche ausgelegen.

Erkelenz, den 23.11.1983

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

ja. Eschmann

(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

Gesehen !

Köln, den 22.03.1984

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

ja. Freitag

