

ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

# STADT ERKELENZ

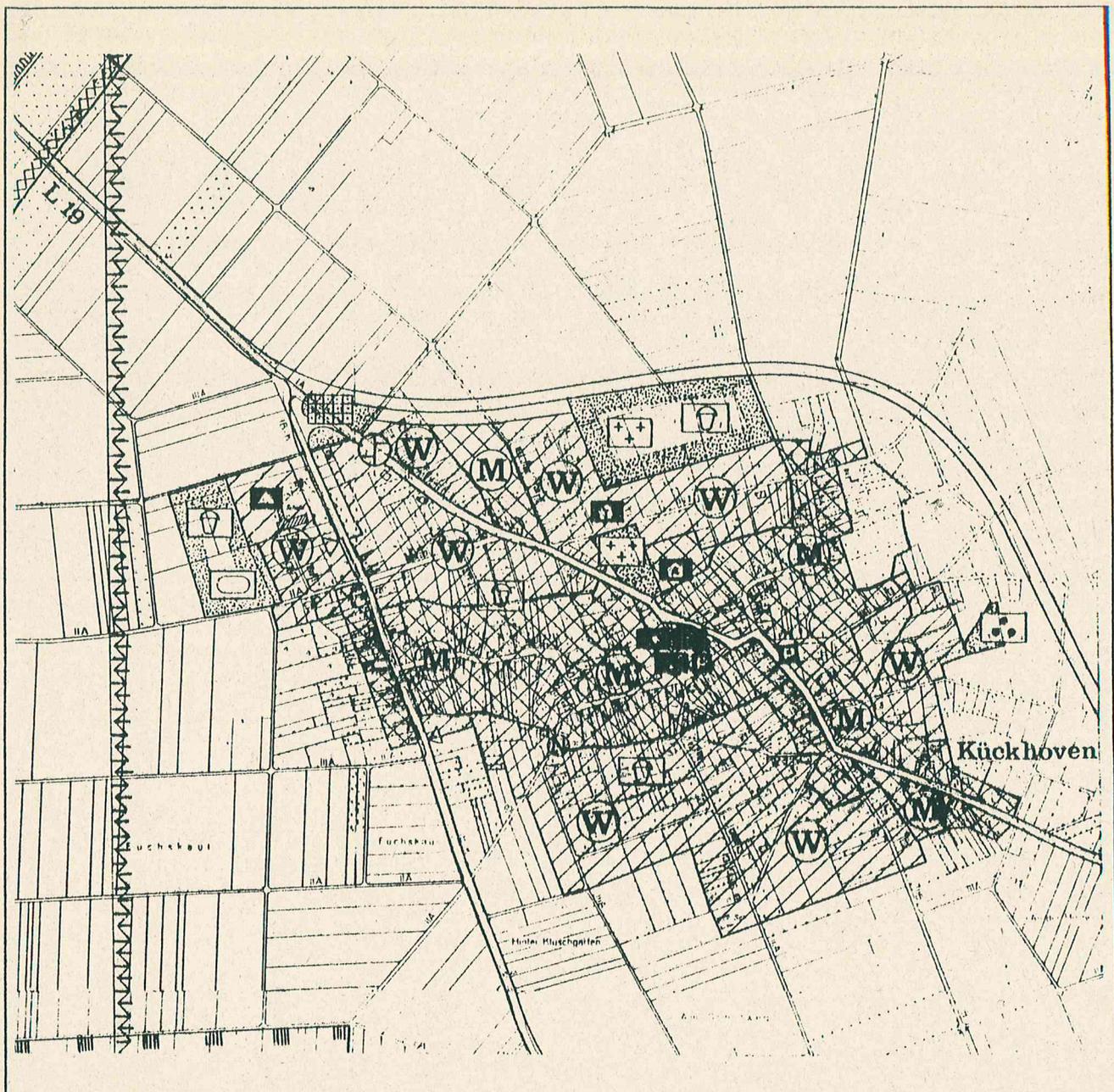
Dezernat IV-A Az.:612-80-01(4)

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I »Kückhoven« Bezirk Kückhoven

Gemarkung Kückhoven  
Flur 2

Maßstab 1:500

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 die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(**Baunutzungsverordnung**) in der Fassung vom 15.09.1977  
(BGBl. I S. 1763).

**Planzeichenverordnung** vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21) und  
§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
(**Landesbauordnung**) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96).

# Begründung

## zum Bebauungsplan

---

### AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

#### 1. Bestehende Verhältnisse und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. I "Kückhoven" der Stadt Erkelenz, Bezirk Kückhoven, der die gesamte Ortslage umfaßt und seit dem Jahre 1975 rechtskräftig ist, sieht in dem Gebiet zwischen der Thingstraße und der Umgehungsstraße (L 19) westlich der Straße Zum Lerchenfeld, soweit es durch diesen Bebauungsplan erfaßt wird, Dorfgebiet vor. Diese Festsetzung, die mit Rücksicht auf einen landwirtschaftlichen Betrieb getroffen wurde und deshalb auch Eingang in den Flächennutzungsplan in Form einer gemischten Baufläche fand, muß heute als überholt angesehen werden.

#### 2. Planinhalt

Aus diesem Grunde und unter Berücksichtigung der bestehenden Darstellungen bzw. Festsetzungen für die westlich und östlich davon liegenden Flächen wird durch die 20. Änderung die Darstellung des Flächennutzungsplanes von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche umgewandelt und durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I hier Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit ist das gesamte Gebiet nördlich der Thingstraße einheitlich Wohnbaufläche bzw. Allgemeines Wohngebiet.

Soweit der Änderungsbereich innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des Urplanes liegt, sind hierfür max. zwei Vollgeschosse und offene Bauweise vorgeschrieben. Diese Festsetzungen bleiben bestehen. Zusätzlich wird festgesetzt, daß hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Auch diese Festsetzungen erfolgen mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung.

Der Teilbereich bis zur Umgehungsstraße ist den störenden Auswirkungen des Verkehrs auf der L 19 ausgesetzt und muß durch einen Damm davor geschützt werden. Um diesen Damm nicht mit dem Blick auf das Landschaftsbild unvorstellbar hoch aufschütten zu müssen (das Gelände fällt zur Straße hin auch noch etwas ab), andererseits für die Wohngebäude einen ausreichenden Schutz gewährleisten zu können, werden hier nur eingeschossige Gebäude gestattet. Die Festsetzungen über Geschoszahl, Bauweise etc. gilt im Interesse eines einheitlichen Ortsbildes auch für diesen Bereich. Als Ausgleich wird erlaubt, daß im Ausnahmefall das Dachgeschoß zu einem zweiten Geschos ausgebaut werden kann, wenn die Traufe des Gebäudes unter 3,50 m, also unterhalb der Dammkrone bleibt.

Die einschränkenden Vorschriften über die Einfriedigung sollen mit-helfen, den Straßenraum optisch großzügiger zu gestalten, ohne die Grundstückseigentümer zu zwingen, auf eine Einzäunung ihres Vorgartens vollständig zu verzichten. Die Festsetzungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie über deren Höhenlage sollen dazu beitragen, ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild zu erhalten.

Durch die Sicherung einer ausreichend großen Stellfläche vor den Garageneinfahrten ist die Voraussetzung dafür gegeben, daß parkende Autos nicht mehr auf jeden Fall im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden müssen.

### 3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die Straße Zum Lerchenfeld erschlossen. Es ist über die Thingstraße und die Straße In Kückhoven mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.

Die Energieversorgung (Elt) und die Versorgung mit Trinkwasser kann durch die WLK problemlos sichergestellt werden.

Die Entwässerung erfolgt über die Thingstraße zur Kläranlage Kückhoven, die ausreichend aufnahmefähig ist.

### 4. Verwirklichung

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

### 5. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Die gegebenen Eigentumsverhältnisse machen soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

Aus den beabsichtigten Festsetzungen sind Nachteile irgendwelcher Art für das Umland nicht zu erwarten. Mit Schadensersatzansprüchen an die Stadt Erkelenz ist somit nicht zu rechnen.

### 6. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung wurde am 4. 12. 1979 (Darlegung der Planziele) und am 15. 01. 1980 (Erörterung der Planziele) durchgeführt. Neue planungsrelevante Gesichtspunkte wurden in diesen Terminen nicht vorgebracht.

### 7. Restriktionen

Das Plangebiet liegt über Grubenfeldern, die auf Steinkohle und Braunkohle verliehen sind. Es sind dafür Festsetzungen bzw. Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten.

Außerdem besteht für das Plangebiet die Gefahr von Absenkungen als Auswirkung der durch den Braunkohleabbau verursachten Grundwasserabsenkung.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen, die von der Umgehungsstraße (L 19) ausgehen können, muß parallel zu dieser Straße ein ausreichend hoher Damm aufgeschüttet und bepflanzt werden. Bei einem späteren Fortschreiten der Bautätigkeit nach Osten und Westen muß dieser Damm auch auf diese Gebiete erweitert werden. Ehe dieser Damm nicht geschüttet und bepflanzt ist, dürfen die nach dem Bebauungsplan zulässigen Wohngebäude nicht errichtet werden.

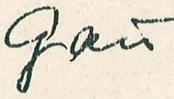
### 8. Kosten der Verwirklichung

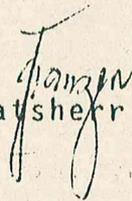
Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa <sup>DM</sup> entstehen, die in den Haushalten 1981/82 vorgesehen bzw. angesetzt werden.

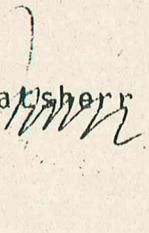
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus

. Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen	ca.	60.000,--	DM
. Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen	ca.	25.000,--	DM
. Grunderwerb	ca.	5.000,--	DM
. Schutzwall	ca.	60.000,--	DM

Erkelenz, den 19. 08. 1980

  
Bürgermeister

  
Ratsherr

  
Ratsherr

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256) zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I "Kückhoven" der Stadt Erkelenz, Bezirk Kückhoven, sowie dem Bebauungsplan Nr. I "Kückhoven", Bezirk Kückhoven, selbst nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Erkelenz vom 26.09.1980 in der Zeit vom 09.10.1980 bis 10.11.1980 öffentlich ausgelegt.

Erkelenz, den 13.11.1980

In Vertretung:

  
Eschmann  
Techn. Beigeordneter

#### ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I "Kückhoven" der Stadt Erkelenz, Bezirk Kückhoven, nicht vorgebracht.

Im Rahmen der vorher durchgeführten Behördenanhörung hat das Amt für Agrarordnung Mönchengladbach Bedenken gegen die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung geäußert und dabei die Forderung erhoben, den Geltungsbereich etwas zu reduzieren, um ihn den Grenzen, wie sie vor Beginn des Flurbereinigungsverfahrens Erkelenz I bestanden haben, anzupassen. Diese Stellungnahme ging zu spät bei der Stadt

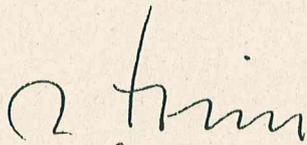
Erkelenz ein, um noch in den Sitzungen der Ratsausschüsse, in denen die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes beschlossen wurde, behandelt zu werden.

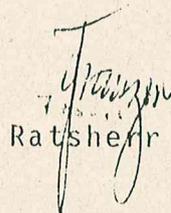
Der Rat der Stadt Erkelenz hat deshalb in seiner Sitzung am 05. 03. 1981 die Eingabe des Amtes für Agrarordnung Mönchengladbach beraten. Obwohl dem Amt für Agrarordnung durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes die Planungsabsichten der Stadt Erkelenz in diesem Bereich frühzeitig bekanntgegeben wurden, das Amt somit die Möglichkeit gehabt hatte, seine Bedenken gegen die städtischen Planziele in diesem Gebiet viel früher vorzutragen, erscheint es im Interesse eines reibungslosen Ablaufes des Flurbereinigungsverfahrens geboten, der Forderung des Amtes für Agrarordnung nun zu folgen und die Grenze des Geltungsbereiches der 4. Änderung, wie gewünscht, etwas zurückzunehmen.

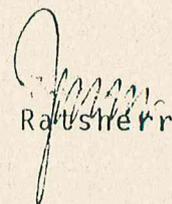
Der Rat beschloß ferner, die öffentliche Auslegung zu wiederholen, es sei denn, der Eigentümer des Grundstückes, das von der Grenzkorrektur betroffen ist, erklärt sich mit dieser Korrektur einverstanden. Dies ist mit Schreiben vom 04. 02. 1981 geschehen; Herr Peter Stresius, erklärt sich auch im Namen aller Miteigentümer, für die er Vollmacht hat, damit einverstanden, daß der Geltungsbereich der 4. Änderung auf den Bereich des Altflurstückes beschränkt wird. Die erneute öffentliche Auslegung erübrigt sich damit.

Die vollständige Begründung, bestehend aus der Auslegungsbegründung und der Abschlußbegründung, beschloß daraufhin der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 05. 03. 1981 als Bestandteil der Satzung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I "Kückhoven" der Stadt Erkelenz, Bezirk Kückhoven.

Erkelenz, den 12. 03. 1981

  
Stein  
Bürgermeister

  
Franzen  
Ratsherr

  
Franzen  
Ratsherr