ÜBERSICHT

Maßstab 1:5000

STADT ERKELENZ

Dezernat IV-A Az.: 612-04-01/2

Bebauungsplan Nr. I/2
„In der Weidwäsch-Süd"
Bezirk Holzweiler

Gemarkung Holzweiler
Flur 14 und 16

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 Nr. I/2 »In der Weidwäsch-Süd«, Stadtbezirk Holzweiler

---

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation und Planziel

Nach den Entwicklungszielen, wie sie im Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz aus dem Jahre 1977 dargestellt sind, ist für den Stadtteil Holzweiler eine sogen. Eigenentwicklung vorgesehen. Darunter sind insbesondere die Verbesserung der Wohnstruktur und der infrastrukturellen Situation sowie die Sicherung der Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft zu verstehen.

Neubaugebiete werden in Stadtteilen mit Eigenentwicklung nur erschlossen, soweit ein Bedarf dafür aus dem jeweiligen Stadtteil selbst kommt. Bei der Konzipierung von Neubaugebieten sind Charakter und Maßstab der vorhandenen Bebauung weitgehend zu beachten. Dies gilt auch für solche Gebiete, die auch oder überwiegend dem Wohnen dienen sollen. Hier ist nicht nur Rücksicht zu nehmen auf Wünsche und Vorstellungen, denen im Baugebiet selbst hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten entsprochen werden soll, sondern auch und besonders auf Anforderungen, die vom "Dorf" her an die neuen Baugebiete gestellt werden müssen.

Für das Gebiet "In der Weidwäsch" ergibt sich als Konsequenz daraus die Festsetzung als Dorfgebiet im Bereich der Altbebauung und im Anschluß daran nach Südwesten als Allgemeines Wohngebiet für die Grundstücke, die neu erschlossen werden sollen und auf denen in den vergangenen Jahren bereits Ansätze einer Wohnbebauung entstanden sind. Diese Nutzung ist damit auch aus den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, nach denen hier Gemischte Baufläche resp. Wohnbaufläche vorgesehen ist.

Das Baugebiet "In der Weidwäsch" stellt die natürliche Ergänzung der bestehenden Bebauung im Anschluß an das Ortszentrum dar und ist als Abrundung der Ortslage Holzweiler nach Südwesten und als Abschluß der baulichen Entwicklung in diesem Bereich zu sehen. In diesem Gebiet können voraussichtlich bis zu 50 Wohneinheiten errichtet werden, womit der Bedarf für den Zeitraum bis etwa 1985/90 gedeckt werden kann.

Der Bebauungsplan für dieses Gebiet wird in zwei Teilen aufgestellt, die die Bezeichnung Nr. I/1 "In der Weidwäsch-Nord" und Nr. I/2 "In der Weidwäsch-Süd" tragen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne "In der Weidwäsch-Nord" und "In der Weidwäsch-Süd" liegt im Südwesten des Stadtteiles Holzweiler in dem Gebiet zwischen der Kofferer Straße und der Titzer Straße und schließt noch eine Bautiefe auf der Südwestseite der

Straße In der Weidwäsch mit ein. Die Gesamtfläche beträgt etwa 7 ha. Davon umfaßt der Bebauungsplan Nr. I/1 "In der Weidwäsch-Nord" knapp 3 ha und der Bebauungsplan Nr. I/2 "In der Weidwäsch-Süd" gut 4 ha.

3. Planinhalt

Dem oben beschriebenen Planziel entsprechend werden die Grundstücke, die von der Kofferer Straße und der Titzer Straße aus bereits bebaut sind und/oder bis zu einem etwa parallel zu diesen Straßen verlaufenden hinteren Erschließungweg reichen, als Dorfgebiet festgesetzt. Hier ist die alte Dorflage größtenteils in den historischen Grundrissen noch erhalten, hier ist z. T. noch landwirtschaftliche Nutzung vorhanden oder arbeitet das dörfliche Handwerk und Gewerbe. Diese überkommene Struktur soll möglichst erhalten bleiben; soweit dies notwendig und möglich ist, schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung für eine Verbesserung oder Ergänzung.

Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen in diesen Bereichen wird der durch den Bebauungsplan fixierte städtebauliche Rahmen auch insofern dem bestehenden Ortsbild angepaßt.

Um das bestehende Gleichgewicht der Nutzungen innerhalb des Dorfgebietes nicht zu stören, wurde eine Gliederung vorgenommen dergestalt, daß die Ansiedlung von Betrieben zur Sammlung und Verarbeitung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen ausgeschlossen und die Zulassung von weiteren Handwerksbetrieben sowie von Anlagen der Landwirtschaft eingeschränkt sind.

Die Flächen, die an die Grundstücke bzw. Grundstücksteile innerhalb der "historischen" Ortslage anschließen, werden entsprechend der hier bereits sporadisch begonnenen und für die Zukunft geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es reicht über die Straße In der Weidwäsch hinaus bis an den Rand des Bebauungsplangebietes, wo ein 4 bis 5 m breiter Pflanzstreifen als Ortsrandbegrünung das Baugebiet begrenzt und einen Übergang zur Feldflur bildet. Innerhalb des Baulandstreifens zwischen der Straße In der Weidwäsch und der Bebauungsplangrenze sind mit Rücksicht auf die Lage der Grundstücke am Rand der Siedlungsfläche nur eingeschossige Häuser erlaubt. Für die Grundstücke dazwischen ist die Geschoßzahl mit max. II festgesetzt, womit einerseits dem Bauherrn ein etwas erweiterter Entscheidungsspielraum angeboten, andererseits ein Bereich geschaffen werden soll, der als Brücke zwischen der bindend festgesetzten Zweigeschossigkeit des Dorfgebietes und der Eingeschossigkeit des Wohngebietes "jenseits" der Straße In der Weidwäsch anzusehen ist.

Nebenanlagen sind in den Vorgärten der Grundstücke ausgeschlossen, um hier ein ungestörtes, großräumiges Straßenbild zu erhalten, im Gegensatz zu den engen Straßenräumen innerhalb des historischen Ortes. Diesem Ziel dienen auch die Vorschriften über Einfriedigungen sowie über den Abstand, der zwischen Garage und Grenze der Verkehrsfläche eingehalten werden muß. Insgesamt tragen diese Vorschriften auch dazu bei, die Übersichtlichkeit innerhalb der Verkehrsflächen sowie auf den angrenzenden Teilen der Baugrundstücke zu sichern.

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

Es wird davon ausgegangen, daß die angestrebte städtebauliche Konzeption durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen verwirklicht werden kann. Die sich daraus ergebende größere Freizügigkeit hinsichtlich der Wahl des Standortes für ein neues Gebäude wird als erstrebenswertes Ziel angesehen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet In der Weidwäsch wird in erster Linie durch die Straße gleichen Namens erschlossen, die im Nordwesten an die Kofferer Straße (L 117) und im Süden an die Titzer Straße und über diese an die L 19 im Zuge der Südumfahrung von Holzweiler angeschlossen ist. Die Verbindung zum örtlichen und regionalen Straßennetz ist damit gegeben. Die Heinrich-Marten-Straße hat dagegen nur untergeordnete Bedeutung; sie dient vorrangig als Wohnstraße wie alle übrigen neugeplanten Straßen auch; ihre Einmündung in die Titzer Straße könnte nur nach Abbruch bestehender Gebäude verbessert werden, was im Interesse der Erhaltung des überkommenen Ortsbildes nicht beabsichtigt ist. Es wird angestrebt, die Wohnstraßen weitgehend fußgängerfreundlich auszubauen. Der Ausbau des Straßen- und Wegenetzes erfolgt nach einer Planung des Ing.-Büros Hoppe, Aldenhoven, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Die bisher vorhandenen Feldwege, die etwa in Höhe der Einmündung der Heinrich-Marten-Straße von der Straße In der Weidwäsch in die Ackerflur südwestlich des Baugebietes führten, werden im Rahmen des z. Zt. laufenden Flurbereinigungsverfahrens aufgegeben, so daß diese Flächen ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Bestehen bleiben allein die Feldwege die einmal vom nördlichen Abschnitt der Straße In der Weidwäsch und einmal ganz im Süden in der Nähe der Titzer Straße in die Feldmark führen.

Für den Fußgänger gibt es die Verbindung über die Heinrich-Marten-Straße, die Straße Aschenhütte und die über den Fußpfad zur Kofferer Straße, um in die Ortsmitte zu kommen. Den zentralen Bürgerpark mit Spielanlagen und Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Bürger erreicht man über die Klosterstraße in der Verlängerung der Straße In der Weidwäsch nach Norden.

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.

Nach dem "Entwurf des Abwasserplanes der Stadt Erkelenz" besteht für Holzweiler eine Abwasserplanung aus dem Jahre 1969 auf der Grundlage des Mischwassersystems. Danach wurden seitdem etwa

70 % der Ortslage Holzweiler kanalisiert. Wegen des fehlenden Anschlusses an eine Reinigungsanlage konnte in dieses Kanalsystem bisher jedoch nur Regenwasser eingeleitet werden. Nach Fertigstellung des Transportkanals des Niersverbandes zur Kläranlage bei Wickrathberg kann das Kanalnetz nunmehr auch Schmutzwässer aufnehmen.

5. Restriktionen

Das Plangebiet liegt über einen auf Braunkohle verliehenen Grubenfeld.

Nach den Angaben der Rheinischen Braunkohlenwerke AG. liegen für diesen Bereich, der die Bezeichnung Frimmersdorf-West-West erhalten soll, noch keine konkreten Abbauplanungen vor. Es kann aber damit gerechnet werden, daß die Ortslage Holzweiler nach dem Jahre 2020 bergbaulich in Anspruch genommen wird.

Das Bergamt Köln macht darauf aufmerksam, daß das Plangebiet schon heute im Einflußbereich der durch bergbauliche Maßnahmen östlich des Stadtgebietes von Erkelenz bedingten Grundwasserabsenkungen liegt und überdies von tektonischen Störungen durchstrichen wird.

Einwirkungen auf zukünftige Bauvorhaben sind daher nicht auszuschließen.

6. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Die vorgenommenen Festsetzungen, mit denen weitgehend Rücksicht auf die heutige Bau- und Nutzungsstruktur genommen wurde, lassen nicht erwarten, daß sich daraus für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes oder in der unmittelbaren Nachbarschaft Nachteile irgendwelcher Art ergeben werden.

Sollte sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes jedoch zeigen, daß sich diese Festsetzungen und die sich daraus ergebenden Konsequenzen wider Erwarten nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner resp. Grundeigentümer des Gebietes auswirken werden, müssen diese Nachteile mit den Betroffenen erörtert und Vorstellungen entwickelt werden, wie diese vermieden, zumindest aber gemildert werden können.

Mit Schadenersatzansprüchen an die Stadt Erkelenz ist nicht zu rechnen. Gleichwohl wird ein Betrag auch dafür sicherheitshalber bereitgestellt.

7. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach den Vorschriften des § 2 a (1) bis (5) BBauG wurde am 24. 01. 1979 (Darlegung der Planziele) und am 22. 04. 1980 (Erörterung der Planziele) durchgeführt. Neue planungsrelevante Gesichtspunkte wurden in diesen Terminen nicht vorgebracht.

8. Realisierung

Für den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. I/1 "In der Weidwäsch-Nord" und Nr. I/2 "In der Weidwäsch-Süd" hat der Rat der Stadt Erkelenz am 17. 12. 1980 eine Baulandumlegung nach den Vorschriften des § 45 ff des Bundesbaugesetzes angeordnet. Es wird angestrebt, diese Baulandumlegung parallel zum laufenden Flurbereinigungsverfahren Holzweiler, in dem auch Teile der Bebauungsplangebiete liegen, durchzuführen.

9. Kosten

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 950.000,-- DM entstehen, die in den Haushalten bis 1985 angesetzt werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus

a)	Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen	ca. 550.000,--	DM
b)	Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen	ca. 275.000,--	DM
c)	Grunderwerb	ca. 25.000,--	DM
d)	Entschädigung nach § 39 j ff BBauG	ca. 100.000,--	DM.

Erkelenz, den 5. Dezember 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 Nr. I/2 "In der Weidwäsch-Süd" nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Erkelenz vom 03.07.1981 in der Zeit vom 16.07.1981 bis 17.08.1981 öffentlich ausgelegen.

Erkelenz, den 20.07.1981

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Eschmann)
Techn. Beigeordneter

ABSCHLUSSBEGRÜNDUNG

Während der öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom 16.07.1981 bis zum 17.08.1981 stattfand, haben folgende Stellen und Personen Bedenken und Anregungen vorgebracht:

. Landesstraßenbauamt Aachen (Schreiben vom 05.05.1981)

. Rheinische Braunkohlenwerke AG., Köln (Schreiben vom 09.04.1981)

. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Aachen (Schreiben vom 13.04.1981)

. Herr Konrad Zündorf, Heinrich-Marten-Straße 8 (Schreiben vom 21.04.1981) und

. Frau Waltraud Jansen, Heinrich-Marten-Straße 6 (Schreiben vom 21.04.1981)

In seiner Sitzung am 16.12.1981 hat der Rat der Stadt Erkelenz sich mit diesen Bedenken und Anregungen auseinandergesetzt und nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung aller erkennbaren privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander folgenden Beschluß gefaßt:

"1. Dem Hinweis des Landesstraßenbauamtes Aachen auf die notwendige Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Bebauungsplanes Weidwäsch an die Kofferer Straße wird insofern gefolgt, daß die Verwaltung beauftragt wird, mit dem Eigentümer des im Einmündungsbereich In der Weidwäsch/Kofferer Straße liegenden Grundstückes unmittelbar zu verhandeln mit dem Ziel, daß in der nach Auffassung des Landesstraßenbauamtes erforderlichen Sichtfreifläche stehene Wirtschaftsgebäude und die daran anschließende Mauer abzubrechen.

   Die Übernahme einer entsprechenden Festsetzung in den Bebauungsplan, wie das Landesstraßenbauamt empfiehlt, würde keinen Vorteil bringen. Sie würde auf dem Umweg über die Baulandumlegung letztendlich auch nur zu der Notwendigkeit führen, diese Verhandlungen aufnehmen zu müssen.

2. Der Anregung der Rheinischen Braunkohlenwerke AG, Köln wird gefolgt.

   Der zweite Absatz des Hinweises, der sich auf mögliche Grundwasserabsenkungen bezieht, ist zu streichen. Der Hinweis darauf, daß das Plangebiet über Bergwerksfeldern liegt, die auf Braunkohle verliehen sind und daß dafür Festsetzungen bzw. Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten sind, wird als ausreichend angesehen.

3. Die Anregung des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Aachen hinsichtlich der Aufnahme von einschränkenden Bestimmungen über Tierintensivhaltungen in den Bebauungsplan wird insofern gefolgt, daß in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die beiden VDI-Richtlinien 3471 und 3472 aufgenommen wird.

   Eine stereotype Übernahme der vom Gewerbeaufsichtsamt Aachen aufgrund eines Urteils des OVG Lüneburg genannten Werte in den Bebauungsplan ohne Berücksichtigung der jeweils herrschenden Verhältnisse wird als nicht vertretbar angesehen.

   Die Bedenken des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes hinsichtlich der Nutzung des an der Straße In der Weidwäsch stehenden ehemaligen Fabrikgebäudes werden als unbegründet abgelehnt. Die derzeit genehmigte Nutzung zu Lagerzwecken ist im künftigen Allgemeinen Wohngebiet zulässig, eine evtl. künftige Nutzung wieder zu gewerblichen Zwecken ist ohnehin nur im Rahmen der Bestimmung des § 4 BauNVO möglich.

4. Die Bedenken des Herrn Konrad Zündorf, Heinrich-Marten-Straße 8, werden aus folgenden Gründen zurückgewiesen:

. Die derzeitigen Vorgartentiefen sind auf beiden Seiten etwa gleich groß, die auf der Südseite, mit Ausnahme des Vorgartens am Hause von Herrn Zündorf, eher noch etwas größer. Zu beiden Seiten der Heinrich-Marten-Straße stehen je drei Wohngebäude.

Ein Eingriff in die Vorgärten der auf der Nordseite liegenden Grundstücke würde die Wohnqualität der dort bereits vorhandenen Wohngebäude erheblich mehr beeinträchtigen (Südseite!), als es bei den Grundstücken auf der südlichen Straßenseite der Fall wäre; die dort vorhandenen Wohngebäude haben zu ihrer Südseite hin einen sehr tiefen Wohngarten.

. Eine Erweiterung nach Norden würde eine Flächenabtretung aus fünf Grundstücken erforderlich machen, von denen drei bereits bebaut sind. Es müßten die dort bereits angelegten Vorgärten angefaßt werden mit z.T. massiven Einfriedigungen. Auf der Südseite sind es nur vier Grundstücke, wovon ein Grundstück der Stadt gehört und ein anderer Grundstückseigentümer (der linke Nachbar des Herrn Zündorf) im Bereich seines Wohnhauses bereits Straßenland in ausreichender Breite abgetreten hat.

. Eine Verbreiterung nach beiden Seiten würde sogar Verhandlungen mit sieben Grundeigentümern benötigen und es müßten die Vorgärten von fünf bereits bebauten Grundstücken mit ihren Einfriedigungen in Anspruch genommen werden. Allein die Ausbaukosten würden sich dadurch spürbar erhöhen.

. Die jetzige Lage der Wegeparzelle der Heinrich-Marten-Straße ist so, daß aus straßenbautechnischen Erwägungen einer Verbreiterung nach Süden der Vorzug gegeben wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, Herrn Zündorf die Gründe für die Ablehnung ausführlich schriftlich darzulegen.

5a. Der Einspruch von Frau Waltraud Jansen, Heinrich-Marten-Straße 6, das Grundstück Gemarkung Holzweiler, Flur 14, Nr. 62, betreffend, wird aus folgenden Gründen zurückgewiesen:

Durch den Bebauungsplan Nr. I/2 wird etwa ein Zehntel des genannten Grundstückes, das heute ackerbaulich genutzt wird, in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und durch die Baulandumlegung, deren Eröffnung der Rat der Stadt Erkelenz am 17.12.1980 beschlossen hat, in eine bebaubare Form gebracht. Die Restfläche bleibt Ackerland und wird in dem parallellaufenden Flurbereinigungsverfahren ebenfalls wieder wirtschaftlich bearbeitbar zugeschnitten.

Frau Jansen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/2 "In der Weidwäsch-Süd" keine wirtschaftlichen oder sonstigen Nachteile hinnehmen müssen.

5b. Die Bedenken und Anregungen, die Frau Waltraud Jansen im Bezug auf das Grundstück Gemarkung Holzweiler, Flur 16, Nr. 68, vorbringt, werden ebenfalls zurückgewiesen. Die Gründe dafür sind folgende:

. Eine andere Erschließung des hinterliegenden Grundstückes Gemarkung Holzweiler, Flur 16, Nr. 72, als von der Heinrich-Marten-Straße über das Grundstück der Frau Jansen würde erheblich mehr Nachteile bringen.

. Eine Erschließung von der Straße In der Weidwäsch aus würde es notwendig machen, eine ganze Reihe von Grundstücken, die

jetzt unverändert liegen bleiben können, weil sie in ihrem heutigen Zuschnitt bebaubar sind, anzufassen; außerdem würde die Stichstraße um ein Drittel ihrer jetzt vorgesehenen Länge vergrößert werden müssen, ohne daß dadurch weitere Grundstücke erschlossen werden könnten.

- Eine Erschließung von der Titzer Straße aus würde den Abbruch zumindest von Teilen der an dieser Straße stehenden alten Hofanlage erforderlich machen. Diese Hofanlage wurde vom Rhein. Amt für Denkmalpflege in Bonn als unbedingt erhaltenswert bezeichnet.
- Außerdem ist davon auszugehen, daß durch das Heraustrennen der Straßenfläche aus ihrem Grundstück, Frau Jansen keine Schlechterstellung gegenüber allen anderen Grundstückseigentümern innerhalb des Umlegungsverfahrens erfahren wird.
  Mehrkosten aus der zu erwartenden Ecklage der Grundstücke sind nicht zu erwarten, weil nach der Erschließungssatzung der Stadt Erkelenz Eckgrundstücke entsprechend dem allgemeinen Erschliessungsrecht zwar doppelt veranschlagt werden, der Betrag aber dann geteilt wird.

Durch das Abtreten eines knapp 1,00 m breiten Streifens zum Ausbau der Heinrich-Marten-Straße wird die Bebaubarkeit der künftigen Grundstücke nicht beeinträchtigt.

- Die derzeitigen Vorgartentiefen der Heinrich-Marten-Straße sind auf beiden Seiten etwa gleich groß, die auf der Südseite, mit Ausnahme des Vorgartens am Hause von Herrn Zündorf, eher noch etwas größer. Zu beiden Seiten der Heinrich-Marten-Straße stehen je drei Wohngebäude.

  Ein Eingriff in die Vorgärten der auf der Nordseite liegenden Grundstücke würde die Wohnqualität der dort bereits vorhandenen Wohngebäude erheblich mehr beeinträchtigen (Südseite!), als es bei den Grundstücken auf der südlichen Straßenseite der Fall wäre; die dort vorhandenen Wohngebäude haben zu ihrer Südseite hin einen sehr tiefen Wohngarten.

- Eine Erweiterung nach Norden würde eine Flächenabtretung aus fünf Grundstücken erforderlich machen, von denen drei bereits bebaut sind. Es müßten die dort bereits angelegten Vorgärten angefaßt werden mit z.T. massiven Einfriedigungen. Auf der Südseite sind es nur vier Grundstücke, wovon ein Grundstück der Stadt gehört und ein anderer Grundstückseigentümer (der linke Nachbar des Herrn Zündorf) im Bereich seines Wohnhauses bereits Straßenland in ausreichender Breite abgetreten hat.
- Eine Verbreiterung nach beiden Seiten würde sogar Verhandlungen mit sieben Grundeigentümern benötigen und es müßten die Vorgärten von fünf bereits bebauten Grundstücken mit ihren Einfriedigungen in Anspruch genommen werden. Allein die Ausbaukosten würden sich dadurch spürbar erhöhen.
- Die jetzige Lage der Wegeparzelle der Heinrich-Marten-Straße ist so, daß aus straßenbautechnischen Erwägungen einer Verbreiterung nach Süden der Vorzug gegeben wird.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Gründe für die Ablehnung Frau Jansen ausführlich schriftlich darzulegen.

Die vollständige Begründung, bestehend aus der Auslegungsbegründung und der Abschlußbegründung, beschloß der Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 16.12.1981 als Bestandteil der Satzung für den Bebauungsplan Nr. I/2 "In der Weidwäsch-Süd" der Stadt Erkelenz, Bezirk Holzweiler.

Erkelenz, den 20.01.1982

Bürgermeister Ratsherr Ratsherr

Gesehen:
Köln, den 24. Feb. 1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrage