



ÜBERSICHT

MASSTAB 1:5000

STADT ERKELENZ

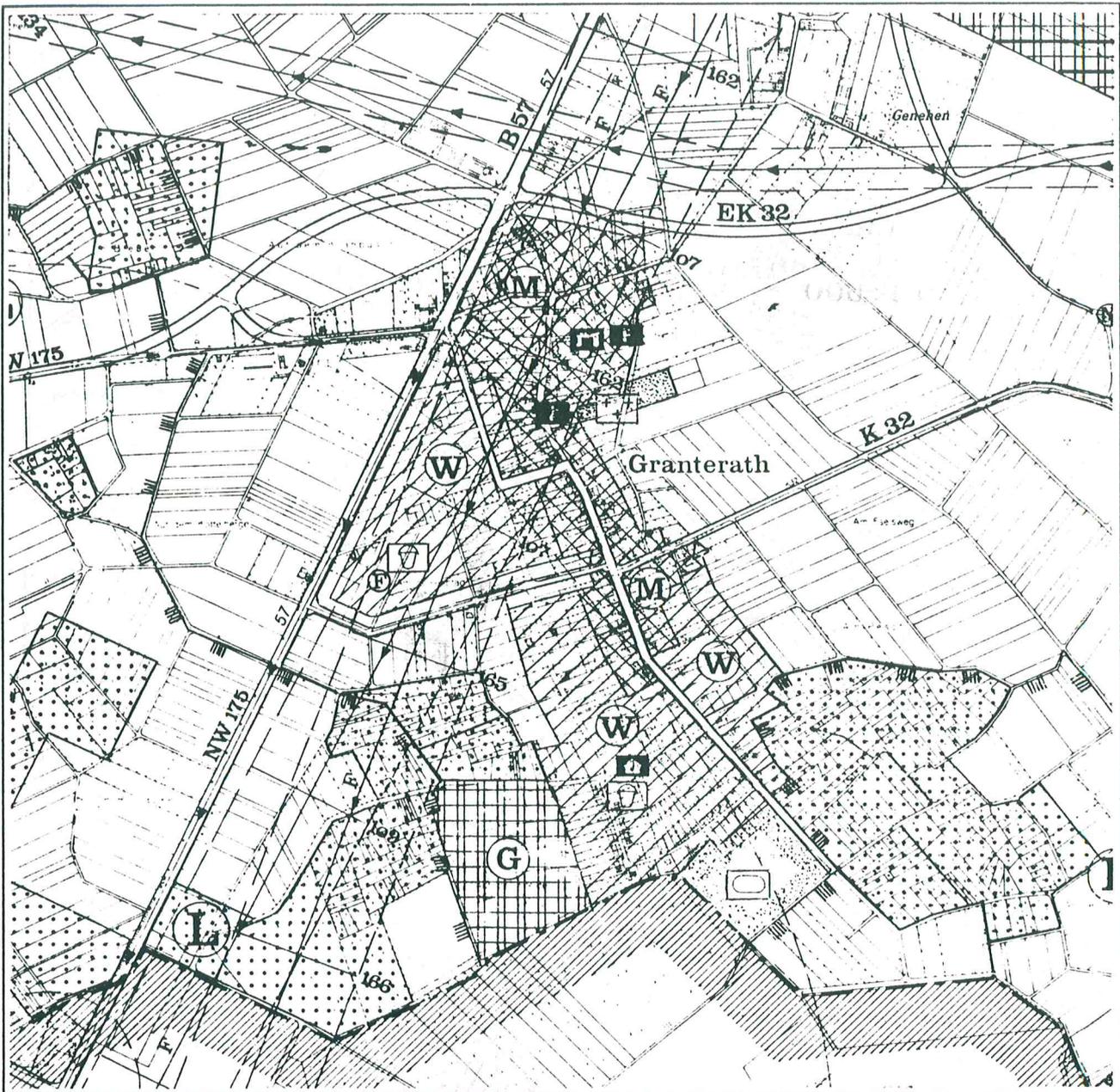
Dezernat IV-A Az.: 6126 07.02(1)

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. II „Oststraße“ Stadtbezirk Granterath

Gemarkung Granterath
Flur 3, 4 und 17

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. II "Oststraße" Bezirk Granterath,
1. Änderung und Erweiterung

AUSLEGUNGSBEGRÜNDUNG

1. Ausgangssituation und Planziel

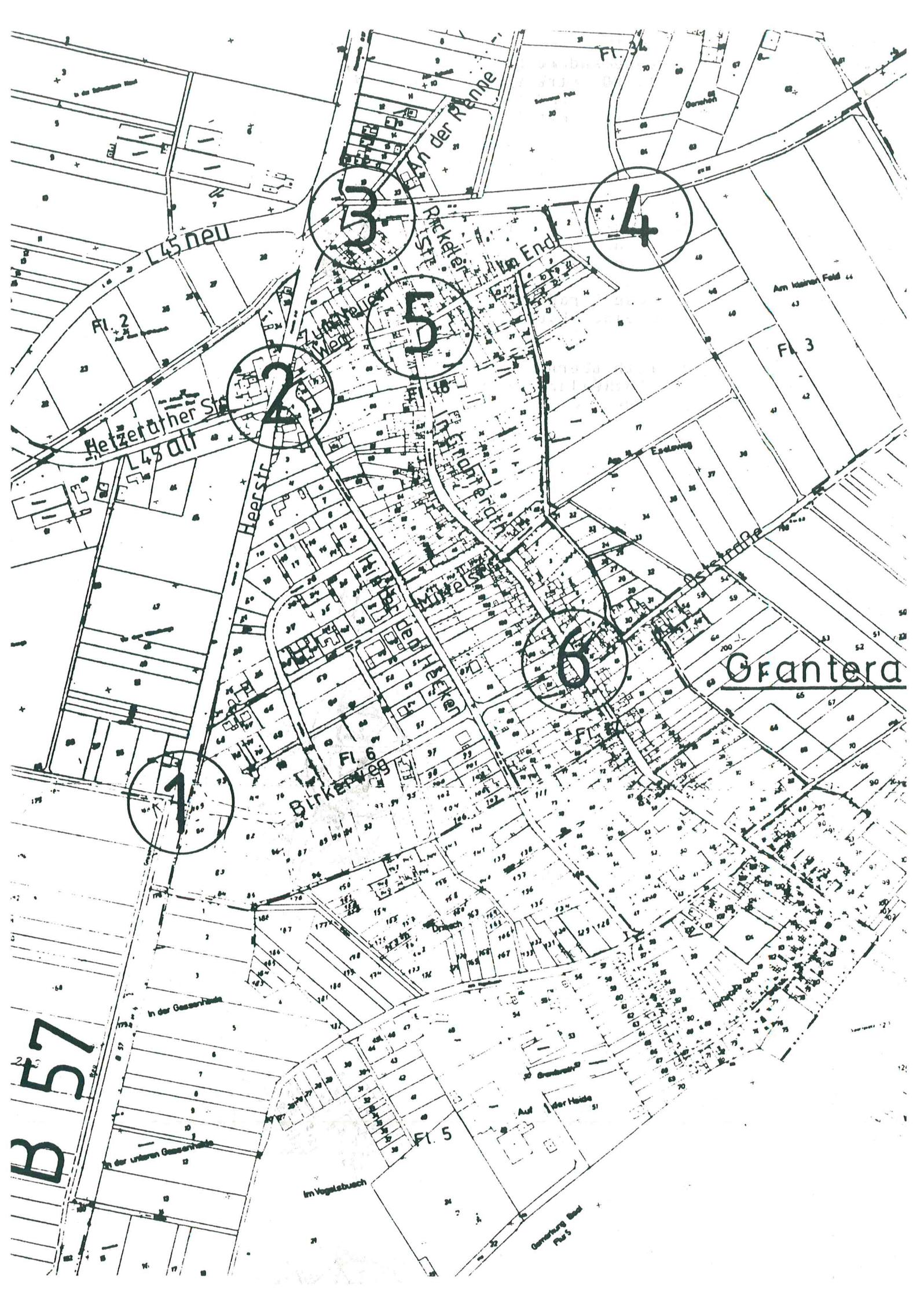
Bei den Verhandlungen zum Zwecke des Grunderwerbs für die Verbreiterung der Straße Zum Kämpfen zu einer ausreichend breiten Erschließungsstraße zeigte es sich, daß die Grundstückseigentümer nicht bereit waren, die vorgesehene einseitige Verbreiterung zu akzeptieren und dafür Teile ihrer Grundstücke abzutreten. Sie verlangten eine möglichst gleichmäßige Verbreiterung nach beiden Seiten.

Der Ausbau der EK 32 nördlich von Granterath und die Neuführung der L 45 zwischen Granterath und Hetzerath brachten für das Verkehrskonzept des Stadtteiles Granterath einige entscheidende Veränderungen (siehe Übersicht). Bislang hatte die Straße In Granterath die Funktion einer Hauptstraße. Granterath war über ihre nördliche Verlängerung (Rickeler Straße) mit der B 57 und über diese mit der Stadtmitte verbunden (Übersicht Pkt. 5). Eine zweite wichtige Verbindung zur B 57 stellte die Straße Hinter den Hecken dar. Der Anschluß der Rickeler Straße entfiel durch den Bau der EK 32 (Übersicht Pkt. 3). Zur Verbesserung der Gesamtsituation auf der B 57 muß auch der Anschluß der Straße Hinter den Hecken aufgehoben werden (Übersicht Pkt. 2). Als Ersatz wird die Straße Birker Weg (ehemalige K 32) verkehrsgerecht an die B 57 angebunden (Übersicht Pkt. 1). Damit muß diese Straße samt ihrer Verlängerung nach Osten die Funktion einer Haupterschließungsachse für den Stadtteil Granterath übernehmen. Die Straße In Granterath wird künftig nur in Teilabschnitten ihre Sammelfunktion behalten. Verschiedene Abschnitte werden nur noch die Aufgabe einer Anliegerstraße haben; sie werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

Der Abschnitt der Straße Birker Weg von der Heerstraße (B 57) (mit Ausnahme des Einmündungsbereiches, der in Kürze umgestaltet wird) bis zur Straße Hinter den Hecken ist ausgebaut. Sie kann insofern ihre Hauptstraßenfunktion übernehmen. Der Abschnitt zwischen den Straßen Hinter den Hecken und In Granterath ist unzureichend und muß neu trassiert werden. Dies gilt auch für die Oststraße, die Verlängerung der Straße Birker Weg nach Osten (Übersicht Pkt. 6).

Die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. II "Oststraße" hat zwei Aufgaben zu erfüllen:

- 1.) Die Verkehrsfläche der Straße Zum Kämpfen wird so festgelegt, daß die für den Ausbau noch erforderlichen Grundstücksteile möglichst gleichmäßig zu beiden Seiten abgetreten werden müssen.



B 57

Fl. 2
L45 neu
L45 alt
Heizerthor Str.
Heerstr.

3

4

5

6

1

Grantera

Zum Heiligen
Wien

Ricketer
Str.

Am Ende

Am kleinen Feld 44

Fl. 3

Am Eselweg

Mittelstr.

Poststraße

Fl. 6
Birkenweg

In der Gassenreihe

In der unteren Gassenreihe

Im Vogelsbusch

Fl. 5

Auf der Heide

Garnburg
Platz

- 2.) Der Abschnitt der Straße Birker Weg zwischen den Straßen Hinter den Hecken und In Granterath und der Abschnitt der Oststraße zwischen der Straße In Granterath und dem Ortsrand werden in den Bebauungsplan übernommen. Ihre künftige Trasse wird damit rechtlich abgesichert. Zu diesem Zweck wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II "Ostraße" bis zur Straße Hinter den Hecken erweitert. Er schließt damit an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. I "Birker Weg" an.
- In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird auch der Abschnitt der Straße In Granterath zwischen der Oststraße und der Straße Am Kreuz, um zumindest die östliche Abgrenzung dieser Verkehrsfläche planungsrechtlich vollständig abzusichern. Dieser Abschnitt wird im Trennprofil ausgebaut.

2. Geltungsbereich

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches bis zu der Straße Hinter den Hecken umfaßt der Bebauungsplan Nr. II "Oststraße" nunmehr eine Fläche von etwas über 5 ha.

3. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke sowie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden für den bisherigen Geltungsbereich unverändert bzw. fast unverändert übernommen.

Die neu hinzukommenden Grundstücke werden in Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet oder als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Mischgebiet festgesetzt werden Teile der alten Dorflage bzw. die daran anschließenden Flächen, um die überkommene Mischung von Wohnungen, Läden, Handwerksbetrieben usw. zu erhalten. Die Grundstücke, die den Übergang bilden zum Wohngebiet "Birker Weg", werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was der teilweise heute schon vorhandenen Nutzung bzw. den Nutzungsabsichten der Eigentümer entspricht.

Es wird davon ausgegangen, daß die städtebauliche Ordnung durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen erreicht werden kann. Nur entlang der Straße In Granterath wird - in Abänderung der bisherigen Festsetzungen - eine Baulinie festgesetzt, um die Proportionen dieser historischen Straße auch künftig zu erhalten.

Durch weitere Festsetzungen in Textform hinsichtlich Geschößzahl, Bauweise und Stellung der Hauptgebäude werden für den Teil des alten Dorfes, der von dem Bebauungsplan Nr. II "Oststraße" erfaßt wird, gewisse minimale Ordnungsprinzipien eingebracht, die mithelfen sollen, das überkommene Bild zu bewahren.

Diesem Ziel dienen auch die Vorschriften über die äußere Gestaltung der Baukörper.

In den Vorgärten der Neubaugrundstücke sind Nebenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen, um hier im Gegensatz zu den relativ engen Straßen der historischen Ortslage ein ungestörtes, großräumig wirkendes Straßenbild zu erhalten. Diesem Ziel dienen auch die Vorschriften über Einfriedigungen sowie die über den Abstand, der zwischen Garagen und Grenze der Verkehrsfläche eingehalten werden muß. Allgemein sollen diese Vorschriften mit zur Übersichtlichkeit innerhalb der Verkehrsflächen sowie auf den angrenzenden Teilen der Baugrundstücke - und damit auch zur Sicherheit des Verkehrsablaufes - beitragen.

Das Baugebiet wird vor allem durch die Straße Im Kämpen erschlossen. Sie soll, mit Ausnahme des Abschnittes kurz vor der Oststraße, wo gewerblich genutzte Grundstücke liegen, fußgängerfreundlich, d.h. ohne Trennung von Geh- und Fahrflächen ausgebaut werden. Grundlage für den Ausbau ist die Planung des Ing.-Büro Hoppe, Aldenhoven, die in den Bebauungsplan übernommen worden ist.

Auch für den Straßenzug Birker Weg/Oststraße, der Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. II "Oststraße" ist, wurde die Ausbauplanung durch das Ing.-Büro Hoppe erstellt. Auch sie wurde in den Bebauungsplan übernommen. Das Koordinatenverzeichnis der Tangentenschnittpunkte (Gauß-Krüger-Koordinaten) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausbau der alten Dorfstraße In Granterath wird nach Plänen des Ing.-Büro Achten & Jansen, Aachen, erfolgen. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie auf der Ostseite dieser Straße wurde mit Rücksicht auf diese Pläne vorgenommen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Straße Birker Weg an die B 57 und damit an das regionale Straßennetz angebunden. Die B 57 ist auch die unmittelbare Verkehrsverbindung zur Stadtmitte.

Die Energieversorgung (EIT) und die Versorgung mit Trinkwasser können durch die Westdeutschen Licht- und Kraftwerke AG bzw. durch das städt. Wasserwerk ohne weiteres sichergestellt werden - soweit nicht bereits geschehen.

Der Stadtteil Granterath gehört mit Hetzerath und Tenholt zu der Abwassergruppe, die durch die Kläranlage Hetzerath entsorgt wird.

Die Kläranlage ist seit dem Jahre 1982 in Betrieb, der Verbindungssammler nach Granterath seit 1983 fertiggestellt.

Mit der Kanalisierung der Ortslage Granterath wurde im vergangenen Jahr begonnen. Der Anschluß des Bebauungsplanbereiches wird 1985 erfolgen.

5. Baudenkmäler

Als besonders erhaltenswerte bauliche Anlage hat der Landeskonservator Rheinland (heute: Rhein. Amt für Denkmalpflege) das ehem. landwirtschaftliche Anwesen In Granterath Nr. 54 in die Liste der Denkmäler aufgenommen, die das Amt während der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes im März 1976 der Stadt zur Verfügung gestellt hat und die im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan für jedermann zugänglich abgedruckt worden ist.

Die ehem. Hofanlage In Granterath Nr. 54 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. II "Oststraße" und ist dort entsprechend gekennzeichnet.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ermöglichen den Fortbestand der erhaltenswerten Teile dieses Objektes.

6. Restriktionen

Die Stadt Erkelenz liegt im Braunkohlenplangebiet. Pläne für den Abbau von Braunkohlevorräten unter dem Stadtteil Granterath sind nicht bekannt. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung besteht aber die Gefahr von Absenkungen als Folge des durch den Braunkohlenabbau östlich der Stadt verursachten Grundwasserentzuges.

Der Änderungsbereich liegt über Grubenfeldern, die auf Steinkohle verliehen sind. Es sind demzufolge Festsetzungen oder Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu erwarten. Konnte noch zur Zeit des Beginns der Vorbereitungsarbeiten zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes vor gut zehn Jahren damit gerechnet werden, daß der Steinkohlenabbau die Linie Schwanenberg-Matzerath-Granterath in absehbarer Zeit nicht überschreiten wird, ist nach den geänderten Abbauplanungen der Zeche Sophia-Jacoba Hückelhoven ein Überschreiten dieser Linie zu einem wesentlich früheren Zeitpunkt nicht mehr auszuschließen.

Das Plangebiet liegt zu einem kleinen Teil (Bereich an der Straße Birker Weg) im Schutzbereich 2 der von der Deutschen Bundespost betriebenen Kurzwellen-Funkstelle Baal. Hier muß mit Bauhöhenbeschränkungen gerechnet werden.

7. Verwirklichung.

Die für den Ausbau der Verkehrsflächen benötigten Grundstücke bzw. Grundstücksteile sollen freihändig erworben werden.

Eine Umlegung nach den Vorschriften der §§ 45 ff BBauG oder Grenzregelungen nach den Vorschriften der §§ 80 ff BBauG sind nicht erforderlich.

8. Bürgerbeteiligung

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 vom 1. Juni 1984 wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 5. Juni 1984 die Ziele und Zwecke, die mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. II "Oststraße" verfolgt werden, öffentlich dargelegt.

Am 6. Juni 1984 hatte jedermann Gelegenheit, sich zum Entwurf dieser Änderung und Erweiterung zu äußern bzw. diese zu erörtern.

Die Bürgerbeteiligung brachte keine neuen planungsrelevanten Gesichtspunkte.

9. Soziale Maßnahmen und Planungsschäden

Die beabsichtigten Festsetzungen machen bei den gegebenen Eigentumsverhältnissen soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

Der Erwerb der ehem. Hofanlage In Granterath Nr. 73 samt Grundstücke, das für die Neutrassierung der Straße Birker Weg benötigt wird, ist mit dem Eigentümer soweit vorgeklärt, daß keine sozialen Nachteile eintreten werden. Solche oder Nachteile anderer Art sind auch für die übrigen Grundstücke bzw. deren Eigentümer nicht zu erwarten, so daß mit Schadenersatzansprüchen an die Stadt Erkelenz nicht zu rechnen ist.

10. Kosten der Verwirklichung

Aus den geplanten Maßnahmen werden der Stadt Erkelenz voraussichtlich Kosten in Höhe von überschläglich etwa 1,6 Millionen DM entstehen, die in den Haushalten bis 1990 vorgesehen werden.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

- | | |
|--|-------------------|
| a) Planung und Ausbau der Verkehrsanlagen | ca. 880.000,-- DM |
| b) Planung und Ausbau der Entsorgungsanlagen | ca. 370.000,-- DM |
| c) Grunderwerb | ca. 350.000,-- DM |

Erkelenz, den 21. August 1984

gez. Stein
Bürgermeister

gez. Franzen
Ratsherr

gez. Jansen
Ratsherr

