

Begründung

(Stand: Beitrittsbeschluß zur Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 03.08.1994)

Zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage Erkelenz-Venrath, Ortsteil Kuckum

Die seit Ihrer Rechtskraft am 23.06.1978 unverändert bestehende Satzung gemäß § 34 Abs. 2 BBauG der Stadt Erkelenz über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Kuckum und Unterwestrich im vormaligen Stadtbezirk Erkelenz-Keyenberg erfordert eine Überarbeitung, da

- die Baulückenschließung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kuckum weitestgehend erfolgt ist und die Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden soll,
- ein Teil des Ortes, der bisher noch als Außenbereich nach § 35 BBauG gilt, aufgrund der vorangeschrittenen Verdichtung als Ortslage darzustellen ist.

Aus diesem Grunde und aus Gründen einer zu unterstützenden Eigenentwicklung für den Ortsteil Kuckum wurde die vorliegende Klarstellungs- und Abrundungssatzung erarbeitet.

Sie hat zum Ziel:

- die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kuckum festzulegen,
- die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke zu begründen,
- die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zum Zwecke der Abrundung der Ortslage.

Die vorliegende Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Ortsteiles Kuckum ersetzt die bisher geltende Satzung gemäß § 34 Abs. 2 BBauG in dem Teilbereich für den Ortsteil Kuckum. Der Satzungsteilbereich der Satzung gemäß § 34 Abs. 2 BBauG für den Ortsteil Unterwestrich bleibt unverändert in Kraft.

Die Satzung berücksichtigt den Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz der seit seiner Rechtskraft im Jahre 1977 mehrmals geändert wurde. In einem nordöstlichen Teilbereich weicht die Satzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes insofern ab, in dem aus Gründen einer städtebaulich sinnvollen Abrundung der Ortslage bisher nicht als Bauflächen dargestellte Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Bebauungspläne nach § 30 BauGB bestehen im Satzungsgebiet zum Zeitpunkt der Satzungs aufstellung nicht.

Die der Satzung beigefügte Karte enthält die Abgrenzung der Ortslage.

Zum Fortentwickeln und Abrunden des vorhandenen bebauten Ortsteils werden in den Fällen, in denen es mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, d. h. insbesondere Fälle der Begradigung der Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich, einzelne Außenbereichsgrundstücke am nördlichen und nordöstlichen sowie südwestlichen Ortsrand in das Satzungsgebiet einbezogen.

Die vorliegende Satzung schafft somit Rechtssicherheit in den Fällen, in denen bislang eine eindeutige planungsrechtliche Zuordnung von Grundstücken außerhalb der bisher geltenden Satzung gemäß § 34 Abs. 2 BBauG schwierig war. Durch sie wird einerseits das öffentliche Interesse an einer sinnvollen Abrundung des Ortsteiles und einer klaren Abgrenzung zwischen Siedlungsbereich und der freien Landschaft gewährleistet. Im Einklang hiermit steht das private Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer an einer baulichen Nutzung ihrer Grundstücke.

In den o.a. Fällen, in denen bisherige Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wurden, die an die freie Landschaft grenzen, sind zur städtebaulichen Einbindung des bebauten Ortsrandes in die freie Landschaft im Übergangsbereich Gehölzstrukturen mit orts- und landschaftstypischen Gehölzen erforderlich. Hierzu werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und textliche Festsetzungen in der Satzung getroffen.

Teile des Satzungsgebietes liegen in einem Auengebiet, dessen Böden bei Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. In die Satzung wird daher der Hinweis aufgenommen, daß in Teilen des Satzungsgebietes wegen der Baugrundverhältnisse im Falle einer Bebauung ggfls. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind und zusätzlich mit unterschiedlichen Bodensetzungen zu rechnen ist.

Die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke, Gemarkung Keyenberg, Flur 25, Flurstücke 68 und 69, im Bereich des Egidius-Post-Weges, sind im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Heinsberg (Stand: Februar 1991) als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt (Altlastenverdachtsfläche 4904/19).

Die o.a. Verdachtsfläche, bei der es sich um eine rekultivierte, derzeit landwirtschaftlich genutzte Altablagerung handelt, wurde im Sinne einer Gefährdungsabschätzung untersucht und bewertet. Aufgrund der Ergebnisse dieser Erstbewertung, die mit Bericht vom 08.02.1996 vorgelegt wurden, bestehen keine Bedenken gegen eine Bebauung der untersuchten Flächen. Die lockere Lagerungsdichte der Anfüllung der Altgrabungsfläche, erfordert für jedes Bauvorhaben ein separates Gründungsgutachten, da im Falle einer Bebauung im Bereich der verfüllten Altgrabung ggfls. besondere Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich werden können.

Planungsamt, im Februar 1996