

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. K 8 "Talstraße/Heisterweg"

Gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz -BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) wird dem Bebauungsplan Nr. K 8 Talstraße/Heisterweg folgende Entwurfsbegründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird von der Talstraße (L 361), der Neusser Straße, dem Heisterweg und dem Bach Reid begrenzt.

2. vorhandene Situation

Es handelt sich hier um ein im Ortskern von Kapellen gelegenes bebautes Karree. Die Bebauung besteht im wesentlichen aus ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Im Inneren dieses Bereiches befinden sich größere unbebaute Flächen, die zur Hauptsache gärtnerisch genutzt sind.

3. Ziel der Planung

Kapellen ist zwar im Flächennutzungsplan nicht als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Dennoch gehört Kapellen durch die Lage an der Eisenbahnstrecke Düsseldorf-Düren zu den auszubauenden Stadtteilen. Dies soll im wesentlichen durch Verdichtung in den bereits bestehenden Quartieren erfolgen, um damit die freie Landschaft zu schonen.

Das Plangebiet gliedert sich direkt an den Ortskern, so daß die Einrichtungen der öffentlichen und privaten Dienstleistungen fußläufig zu erreichen sind. Der Haltepunkt der Bundesbahn liegt in einer Entfernung von ca. 500 m.

a) Bebauung

Die vorhandene Bebauung soll weitgehend erhalten bleiben, lediglich dort, wo Verbesserungen im Straßennetz notwendig sind, ist langfristig eine Neubebauung zu planen. Die neue Bebauung im Bereich des Blockinneren soll sich in der Größe und Form weitgehend an die vorhandene Bebauung anpassen, wobei allerdings eine gewisse Verdichtung anzustreben ist.

b) Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Neusser Straße aus, die in einem kleinen Ring endet. Dieser Bereich soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden, um den Charakter einer ruhigen Wohnsiedlung zu bekommen. Eine entsprechend Ausgestaltung der Straßen bringt darüberhinaus den Vorteil, daß sie als Spielstraßen benutzt werden können. Dies ist insofern wichtig, als der Spielflächensystemplan für diesen Bereich keinen gesonderten Spielplatz vorsieht. Durch einen Fußweg mit einer Brücke über den Bach Reid soll das Gebiet eine Verbindung mit der Straße "Im Erftbend" erhalten.

Der Bebauungsplan soll einige öffentliche Parkplätze für den zentralen Bereich von Kapellen mit aufnehmen.

c) Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsbelastungen auf der Neusser Straße und der Talstraße sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Talstraße in dem Moment an Bedeutung verliert, wenn die neue L 361 gebaut ist. Für diese Landesstraße ist das Planfeststellungsverfahren weitgehend abgeschlossen, so daß mit einer Realisierung in den nächsten Jahren zu rechnen ist.

d) Gewässer

Das Plangebiet wird im Südosten durch den Bach Reid begrenzt. Er soll weiterhin als offenes Gewässer bestehen bleiben. Zur Unterhaltung wird ein Streifen öffentliches Grün parallel zum Bach geführt.

e) Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die vorhandenen Netze sind in der Lage, den zusätzlichen Bedarf abzudecken.

4.) Kosten

Kosten entstehen für die innere Erschließung.

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorschrift durch Erschließungsbeiträge gemäß BBauG (geregelt durch Satzung vom 15.11.1977) und Beiträge und Kostenersatz für das Land Nordrhein-Westfalen (geregelt durch Satzung vom 15.11.1977).

5.) Durchführung

Es ist beabsichtigt, die notwendigen Maßnahmen, soweit es die Haushaltslage der Stadt zuläßt, innerhalb der nächsten 10 Jahre durchzuführen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes K 8 sind bodenordnende Maßnahmen durch Umlegung angeordnet worden.

Soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert und es trotz ernsthafter Bemühungen der Stadt nicht möglich ist, Grundstücke zu erwerben, um sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten, ist beabsichtigt, die Grundstücke gemäß § 85 (1) BBauG zu enteignen.

6.) Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist im wesentlichen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die ausgewiesene Grünfläche im Blockinneren soll jedoch ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden. Das dafür notwendige Flächennutzungsplanänderungsverfahren läuft parallel.

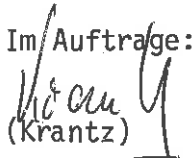
Grevenbroich, den 05.08.1982

(Bürgermeister)

(Ratsherr)

Die vorstehende Entwurfsbegründung hat gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 06.08.83 in der Zeit vom 15.08.83 bis 15.09.83 öffentlich ausgelegen.

Im Auftrage:


(Krantz)

Städt. Oberbaurat