

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. K 15 "Kurze Straße/Talstraße"

Gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBI. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBI. I S. 3281) und Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBI. I S. 949) wird dem Bebauungsplan Nr. K 15 (Kurze Straße/Talstraße) folgende Entscheidungsbegründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kapellen, Flur 5 und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten durch die Kurze Straße.

Im Nordosten durch die Talstraße.

Im Südosten durch den Reidgraben

und durch die Südostgrenze der Parzellen 1332, 1333, 637, 627 und 626.

Im Südwesten durch die Nordostgrenze der Flurstücke die nordöstlich entlang der Gartenstraße liegen.

2. Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt im Kernbereich des Ortsteiles Kapellen. Es wird von zwei für den Ortsteil wichtigen Straßen tangiert. (Kurze Straße/Talstraße).

Die Bebauung entspricht der zentralen Lage, d.h. es ist hier eine gemischte Nutzung zu finden, mit einer Reihe von zentralen Einrichtungen.

Die gemischte Nutzung setzt sich zusammen aus Wohnen, Läden, Dienstleistungsbetrieben und Landwirtschaften. Die im hinteren Bereich

liegenden unbebauten Grundstücke oder Grundstücksteile sind zur Zeit gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt (teilweise mit Viehhaltung).

3. Ziel und Zweck der Planung

Kapellen ist im Flächennutzungsplan zwar nicht als Siedlungsschwerpunkt dargestellt, gehört jedoch zu den Bereichen in Grevenbroich, in denen aus der Sicht der Stadtentwicklungsplanung eine gewisse Entwicklung zu fördern ist. Dies begründet sich insbesondere aus der guten verkehrlichen Anbindung an das übergeordnete Netz. Hierbei ist der Bahnhof Kapellen an der Bundesbahnstrecke Düsseldorf-Düren, der ca. 10 Minuten Fußweg Entfernung vom Plangebiet entfernt liegt, besonders zu erwähnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes K 15 wird die Neuordnung und Erweiterung eines Teils des Ortskernes von Kapellen bezweckt. Außerdem soll in diesem Bereich der Kirmesplatz von Kapellen neu angelegt werden.

a) Vorhandene und neue Mischnutzung

Es ist Ziel der Planung, die Bebauung an der Kurze Straße und der Talstraße zu erhalten, Baulücken zu schließen, sowie ein geordnetes Bild an diesen beiden Straßen zu erreichen. So soll auch die vorhandene gemischte Nutzung erhalten bleiben, um den ursprünglichen Charakter zu bewahren. Dies bedeutet, daß der Bereich an den beiden Straßen als Dorfgebiet (MD) oder Mischgebiet (MI) festgesetzt werden muß. Damit wird erreicht, daß auch die Landwirtschaft innerhalb des Ortskernes eine gewisse Überlebenschance erhält, denn es ist nicht Absicht der Stadt die vorhandenen Betriebe in den Außenbereich zu verlagern.

Im hinteren Bereich der sehr großen Gärten und auf den landwirtschaftlichen Flächen soll eine Neubebauung entstehen, die sich in der Gestaltung und der Maßstäblichkeit an die vorhandene Bebauung anpaßt. Da die Neubebauung mit der vorhandenen Bebauung als eine Einheit zu sehen ist und die Neubebauung auf die vorhandene Nutzung Rücksicht nehmen soll, wird der rückwärtige Teil der Grundstücke an der Kurze Straße und der Talstraße ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt. Im wesentlichen erst jenseits der Planstraße soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Gebäudehöhe überschreitet an keinem Punkt zwei Geschosse, die Dächer sind als Satteldachdächer festgesetzt.

b) Kirmesplatz

Da der alte Kirmesplatz Kapellen aufgelöst worden ist, ist es dringend notwendig, daß eine neue Fläche in Ortskernnähe geschaffen wird. Dieser Kirmesplatz muß so gestaltet sein, daß er ausreichend Platz für die verschiedenen Einrichtungen und Fahrgeschäfte bietet. Außerdem müssen die Zufahrtsmöglichkeiten ausreichend groß sein, so daß er auch mit größeren Fahrzeugen angefahren werden kann. Da der Platz für Kirmeszwecke nur wenige Tage im Jahr genutzt wird, wird eine besondere Abschirmung des Platzes gegenüber der Neubebauung und der Altbebauung nicht für notwendig gehalten. Der Aufwand würde in keinem Verhältnis zu den Nutzen stehen. Für die kirmesfreie Zeit ist eine Nutzung als Bolzplatz und Spielplatz für die Ortsmitte von Kapellen vorgesehen.

c) Grünflächen

Da es sich hier um einen Bereich handelt, der weitgehend Gebäude mit dazu gehörigen Gärten beinhaltet, wird die zusätzliche Anlage von Grünflächen nicht für notwendig gehalten. Deshalb sind in dem Plan außer dem Kirmesplatz nur Grünflächen enthalten, soweit sie zur Gestaltung von Verkehrsflächen notwendig sind.

Wertvolle Bäume sind, soweit sie erhalten werden sollen, im Plan eingemessen und festgesetzt.

d) Erschließung

Das Plangebiet wird von einer durchgehenden Straße von der Straße am Burghof bis zur Kurze Straße erschlossen. Von ihr gehen einige kleine Stichstraßen und Wege sowie einige Schleifen ab. Die Straßenführung ist so angelegt, daß ein schnelles Fahren in diesem Bereich nicht möglich ist, sodaß hier ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen kann. Die Gestaltung der Verkehrsflächen soll zu der Verkehrsberuhigung beitragen.

Garagen und Stellplätze werden in ausreichender Anzahl an den Gebäuden oder in kleinen Gruppen für mehrere Häuser zusammengefaßt angeboten.

Die Beschickung des Kirmesplatzes ist vor allem über die Straße am Burghof vorgesehen. Hier stößt das Kirmesplatzgelände direkt an die neue Planstraße. Der Kirmesplatz erhält darüber hinaus weitere Zugänge über eine Stichstraße von der Planstraße aus und über die direkte Anbindung an die Talstraße.

Die Belastung von der Talstraße und der Kurze Straße liegen unter den nach DIN 18005 zulässigen Werten, so daß eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig ist. Außerdem kann davon ausgegangen werden, daß insbesondere die Talstraße nach Neubau der L 361 n weiter entlastet wird.

e) Versorgung und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet wird an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen für den Anschluß sind ausreichend.

Das Kanalnetz ist in der Lage das mehranfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Es ist an die Kläranlage in Tüschbroich angeschlossen, die ausreichend groß ist und vor einigen Jahren erneuert worden ist.

Die Festsetzung eines Gewässerunterhaltungstreifens entfällt, da die Fläche entlang des Baches Reid als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

4. Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Da die überbaubaren Flächen im Plangebiet teilweise als Dorfgebiet und Mischgebiet festgesetzt werden sollen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Eine Abstimmung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz mit der Bezirksplanungsbehörde ist erfolgt, es bestehen keine Bedenken. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren läuft parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

5. Kosten

1.) Für den Grunderwerb für Erschließungsflächen

ca. 1.100.000,-- DM

(Diese Flächen fallen an die Stadt im Rahmen des Umlegungsverfahrens)

2.) Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen

ca. 820.000,-- DM

3.) Für den Ausbau des Kanals

ca. 400.000,-- DM

4.) Für den Ausbau des Kirmesplatzes

ca. 150.000,-- DM

5.) Für Vermessung

ca. 140.000,-- DM.

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

6.) Durchführung

Es ist beabsichtigt, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen und die Anlage des Kirmesplatzes, soweit es die Haushaltslage der Stadt zuläßt, innerhalb der nächsten 10 Jahre durchzuführen.

7.) Bodenordnende Maßnahmen

Für den Bereich des Bebauungsplanes K 15 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

173.)

zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten, ist beabsichtigt,
die Grundstücke gemäß § 85 BBauG zu enteignen.

Grevenbroich, den 13.09.1982

(Bürgermeister)

(Ratsherr)

