

Begründung

1. Einleitung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 13.12.1989 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 68 aufzustellen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 1 ha groß und liegt im Nordwesten von Prummern. Es wird im Norden von der Sürgerather Straße und im Osten von der Norbertinerstraße begrenzt.

Der Planbereich liegt teilweise im sog. Innenbereich im Sinne des Bauplanungsrechtes; insoweit soll der Bebauungsplan sicherstellen, daß die zukünftige Bebauung städtebaulich geordnet passiert. Zum anderen Teil liegt der Planbereich im sog. Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechtes; insoweit berührt der Planbereich den Geltungsbereich des Landschaftsplanes I/3 "Geilenkirchener Wurmatal". Die sich hierdurch zunächst ergebende Konfliktsituation machte es erforderlich, einen "landschaftspflegerischen Begleitplan" zu erstellen. Hierin sind bewertet Eingriffsumfang und -intensität, erforderliche Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Soweit sich Maßnahmen auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstrecken, enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Im übrigen werden planexterne Maßnahmen verwirklicht im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes. Die Zugriffsmöglichkeit auf erforderliche Flächen ist gegeben. Der "landschaftspflegerische Begleitplan" ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Die Erschließung dieses Gebietes dient zur Deckung des Bedarfes an Bauland in Prummern. Prummern ist ein Dorf mit 550 Einwohnern. Baumöglichkeiten in Form von Baulücken außerhalb des Planbereiches bestehen kaum. Zwar gibt es rein rechnerisch ca. 15 Baulücken; allerdings handelt es sich hierbei teilweise um hofnahe Wiesen (Weideflächen), die einer baulichen Nutzung bis auf weiteres nicht zugänglich sein werden; gerade in Prummern hat sich, im Gegensatz zu den meisten Dörfern im Gebiet der Stadt Geilenkirchen, ein erheblicher Bestand an landwirtschaftlichen Betrieben in der Ortslage erhalten; von daher sind diese hofnahen Flächen erforderlich. Sie sind auch städtebaulich interessant; sie unterstreichen den dörflichen Charakter und sorgen für ein ausgewogenes Kleinklima.

Der Bebauungsplan weist ca. 14 Baugrundstücke aus. Hiervon bestanden ca. fünf Baumöglichkeiten schon vor Planaufstellung aus § 34 BauGB (Innenbereich) heraus. Der Bebauungsplan schafft also ca. neun zusätzliche Baumöglichkeiten, wodurch er sich als angemessene Planung darstellt. Es wird nicht mehr Freifläche in Anspruch genommen als mittelfristig erforderlich ist, um den sich aus dem Ort heraus entwickelnden Wohnbedarf zu befriedigen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Planbereich ist dort dargestellt als Dorfgebiet.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Betriebe. Es wurde Dorfgebiet festgesetzt, allerdings in einer modifizierten Ausgestaltung. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie Tierintensivhaltung sind ausgeschlossen. Dies ist erforderlich, um Immissionskonflikten mit der vorhandenen und zukünftigen Wohnbebauung vorzubeugen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit

Maß der baulichen Nutzung und festgesetzte Geschossigkeit entsprechen den Zielsetzungen der Stadt Geilenkirchen zur Gestaltung des nordwestlichen Ortsrandes von Prummern, die darauf hinzielen, Bauflächen entsprechend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung bereitzustellen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bereich entlang der Norbertinerstraße

Entlang der Norbertinerstraße wird eine Bebauung angestrebt, die in Fortführung der dörflichen Tradition den Straßenraum direkt begrenzt.

In diesem Bereich beträgt die Höhendifferenz zwischen Straße und Baugrundstück ca. 2,10 m bis 2,60 m (gemessen in einem Abstand von ca. 20 m von der Straßenbegrenzungslinie). Es soll vermieden werden, daß die zukünftigen Häuser wie auf einem "Feldherrenhügel" errichtet werden, und daß der für das Straßenbild wichtige Bereich zwischen Haus und Straße durch Rampen oder unmaßstäbliche Geländeänderungen (z. B. Geländeabtrag) verunstaltet wird.

Ziel ist hier, den dorftypischen Bezug Haus – Straße zu erhalten, der durch verschiedene Lösungen gewährleistet werden kann:

- Errichtung des Baukörpers direkt an der Straße. Die Straßenfront wird durch den Baukörper oder durch Mauern oder Hecken geschlossen. Bei dieser Lösung kann vor Garagen kein Stauraum vorgesehen werden.
- Errichtung eines Baukörpers in L-Form, so daß straßenseitig ein kleiner Hof entstehen kann, entsprechend den Skizzen 1 – 4. Bei dieser Lösung liegt das Erdgeschoß (Untergeschoß) auf Straßenniveau, während das erste Geschoß (Obergeschoß) ungefähr auf Geländeniveau liegt. Auch bei dieser Lösung wird die Straßenfront durch Baukörper, Mauern oder Hecken bis auf erforderliche Öffnungen geschlossen.

Um einen ausreichenden Spielraum bei Organisation und Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen, wurde eine 20,00 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Entlang der Verkehrsfläche wurde keine reine Baulinie festgesetzt, da nicht das gesamte Gebäude direkt an der Straße errichtet werden muß. Es wurde eine Baugrenze mit der Maßgabe festgesetzt, daß mindestens 30 % Baukörper an der Baugrenze zu errichten sind. Um die geschilderten Zielsetzungen zu verwirklichen, reicht es aus, wenn mindestens 40 % der straßenseitigen Baugrenze, bezogen auf die Grundstücksbreite, durch einen Baukörper angebaut wird, und wenn der übrige Bereich durch mindestens 1,50 m hohe Mauern oder Hecken (Weißdorn, Hainbuche oder Liguster) bis auf notwendige Öffnungen geschlossen wird. Der Bebauungsplan

enthält dementsprechende textliche Festsetzungen. Die Verpflichtung zur Einfriedung beruht auf § 81 BauO NW.

Bereich beidseitig der Stichstraße

Dieser Bereich ist relativ eben:

ca. 2,5 % bis 5,0 % Gefälle in Richtung der geplanten Stichstraße und ca. 1,4 % Quergefälle. Ziel ist hier eine lockere Bebauung unter Beachtung des vorhandenen Baum- und Heckenbestandes zur Abrundung der vorhandenen Bebauungsansätze.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt, da eine strenge Begrenzung des Straßenraumes entlang Baulinien nicht erforderlich ist. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen läßt ausreichende Spielraum für individuelle Bedürfnisse und entspricht dem Bedarf.

5.4 Verkehrsflächen

Teile des Plangebietes liegen an vorhandenen Straßen und werden direkt von diesen erschlossen.

Der Bereich südwestlich der Norbertinerstraße wird durch eine in etwa mittig gelegene Stichstraße erschlossen, die an die Süggerather Straße anbindet. Diese Wohnstraße wird aus der Situation heraus (vorhandene Bäume, rechtwinklige Einmündung in die Süggerather Straße) geschwungen geführt und endet in einer Wendeanlage. Eine Fahrverbindung zur Kampfstraße ist nicht geplant, da die Kampfstraße sehr eng ist und zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen soll. Ein Baugrundstück muß allerdings von der Kampfstraße her erschlossen werden.

5.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Durch die Festsetzung der zu pflanzenden Hecke am westlichen Rand des Plangebietes soll ein landschaftlich gestalteter Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft gewährleistet werden. Im übrigen wird auf den Textteil des "Landschaftspflegerischen Begleitplanes" verwiesen.

5.6 Erhaltung von Bäumen und Hecken

Bäume und Hecken sind landschaftstypische Elemente, deren Erhaltung ein wichtiges Ziel bei einer ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung ist.

Es wurde im Bebauungsplan die Erhaltung von Bäumen und einer Hecke entlang der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 33 festgesetzt. Im übrigen wird auf den "Landschaftspflegerischen Fachbeitrag" verwiesen.

5.7 Öffentliche und private Grünflächen

Ausgangspunkt für die Festsetzung der Grünflächen ist der vorhandene wertvolle Baumbestand. Aus der Situation heraus bietet sich hier die Bildung eines kleinen Angers an im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Im Bereich der privaten Grünfläche soll es grundsätzlich dem Eigentümer überlassen bleiben, wie er diese Fläche gestalten möchte. Städtebaulich angestrebt wird hier nur, daß eine Begrünung passiert, um insoweit einen Bezug zu der öffentlichen Grünfläche herzustellen.

5.8 Höhenlage der baulichen Anlagen

Insbesondere die Bebauung von Hangsituationen kann zu starken Beeinträchtigungen bis hin zur Verunstaltung des Ortsbildes führen. Ziel im Bereich der Norbertinerstraße ist es, eine Bebauung zuzulassen, die straßenseitig ein zweigeschossiges Erscheinungsbild hat und rückwärtig mit einem Geschoss in Erscheinung tritt. Aus diesem Grund wurde die maximale Traufhöhe über NN festgesetzt. Auf die Skizzen 1 – 4 auf der Planzeichnung wird hingewiesen.

Für die übrige Bebauung beidseitig der geplanten Stichstraße wurde die zulässige Höhe bzw. die zulässige Anzahl der Vollgeschosse bezogen auf die gewachsene Geländeoberfläche festgelegt.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von "geneigten Dächern" entspricht der umliegenden Bebauung. Durch die Festsetzung einer Dachneigung von 25° bis 40° soll verhindert werden, daß zu unterschiedliche Dachneigungen zu einem ungeordneten und unharmonischen Siedlungsbild führen. Die Festsetzung findet ihre Rechtsgrundlage in § 81 BauO NW.

7. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen.

8. Beschaffenheit des Baugrundes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wies die Rheinbraun AG drauf hin, daß der Bebauungsplanbereich lt. Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen humoses Bodenmaterial aufweise. Die Tragfähigkeit des Bodens könne besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich machen.

Die insoweit gewünschte Kennzeichnung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BauGB passiert nicht, weil dieser Fall nicht unter § 9 Abs. 5 BauGB subsumiert werden kann, andererseits die Kennzeichnungsmöglichkeiten im Gesetz als abschließend verstanden werden. Gleichwohl sei an dieser Stelle auf die Bodensituation hingewiesen. Unabhängig hiervon ist die Standfestigkeit von baulichen Anlagen im einschlägigen Bauordnungsrecht geregelt.

9. Durchführung des Bebauungsplanes und Kostenersatz

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bis auf den Erwerb der Verkehrs- und Grünflächen nicht erforderlich.

Durch den Ausbau der Verkehrsfläche entstehen voraussichtliche Kosten in Höhe von 140.000,00 DM.

Der Anteil der Stadt an den Erschließungskosten richtet sich nach dem vorhandenen Ortsrecht. Bei Anlagen im Sinne des Baugesetzbuches beträgt der Gemeindeanteil 10 %.

10. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bereitet im angemessenen Umfang zusätzlich erforderliche Baumöglichkeiten in Prummern vor. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so gewählt, daß sich die zukünftige Bebauung städtebaulich vernünftig in die vorhandene Bebauung einfügt. Freiraum wird so wenig wie möglich in Anspruch genommen; insoweit wird auf die Argumentation in dem "Landschafts-

Pflegerischen Begleitplan" zum Bebauungsplan verwiesen.

11. Datenübersicht

Dorfgebiet einschließlich

private Grünfläche:	ca. 0,93 ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,08 ha
öffentliche Grünfläche:	<u>ca. 0,01 ha</u>
Plangebiet:	ca. 1,02 ha

Wohneinheiten im Plangebiet: ca. 14,00 WE

Geilenkirchen, 02.10.1991

Der Stadtdirektor
i. V.
gez.

(Hausmann)
Beigeordneter

Der Bürgermeister
gez.

(Cryns)

Ergänzung gemäß Ratsbeschluß vom 12.02.1992:

Vorgesehen ist, spätestens zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes die planexternen Pflanz- und Saatarbeiten durchzuführen; zu berücksichtigen ist allerdings eine insoweit geeignete Jahreszeit.

Geilenkirchen, 17.03.1992

Der Stadtdirektor
i. V.
gez.

(Hausmann)
Beigeordneter

Der Bürgermeister
gez.

(Cryns)