

Begründung

1. Einleitung

Der Rat der Stadt beschloss in seiner Sitzung am 24.03.1993, den Bebauungsplan Nr. 72 aufzustellen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.830 m². Es liegt am östlichen Ortsausgang von Immendorf, nördlich der Apweilerstraße. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Apweilerstraße befindet sich bereits eine lückenlose Bebauung. Ebenso setzt sich der Baubestand westlich fort beidseitig der Apweilerstraße in Richtung Ortsmitte Immendorf. Das Plangebiet selbst ist noch gebäudefreies Grünland. Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich verschiedene alte Bäume. Unmittelbar entlang der Apweilerstraße befindet sich eine teilweise durchbrochene alte Weißdorndecke in einer Länge von ca. 82 m.

3. Ziel und Erfordernis der Planung - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung dient dazu, zusätzliche Baumöglichkeiten, insbesondere Wohnbaumöglichkeiten, in Immendorf zu eröffnen. Im (angepassten) Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt, der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zwar sind in Immendorf derzeit nicht alle Baulücken verplant für eine Bebauung. Eine bislang ungebremste hohe Nachfrage nach Baumöglichkeiten, gerade auch für den von diesem Bebauungsplan erfassten Bereich, die geringe Ausdehnung des Planbereiches und die zweckentsprechende Vorplanung im Flächennutzungsplan lassen die Planung als unproblematisch erscheinen, auch im Hinblick auf die Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 Sätze 3 und 4 BauGB. Im Plangebiet werden voraussichtlich bis zu acht Wohnhäuser entstehen. Der Planbereich ist vor Überplanung dem Außenbereich zuzurechnen. Um einerseits Baumöglichkeiten zu eröffnen, andererseits die Bebauung städtebaulich verträglich zu steuern, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 72 aufzustellen.

4. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit Grünland. Im Bereich der Fläche befindet sich vereinzelt alter Baumbestand. Entlang der Apweilerstraße befindet sich auf einer Länge von ca. 82 m eine teilweise durchbrochene alte Weißdornhecke.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird passieren ein Eingriff in Natur und Landschaft. Durch die zu errichtenden Gebäude mit Nebenanlagen werden Flächen versiegelt. Auf den insoweit unmittelbar betroffenen Bereichen wird zunächst die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Ein Pflanzenwuchs ist dort nicht mehr möglich. Durch die Hochbauten wird das Landschaftsbild verändert. Die entlang der Apweilerstraße vorhandene Hecke kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes beseitigt werden. Grund hierfür ist, dass ohnehin in den Einfahrtbereichen die Hecke beseitigt werden müsste. Außerdem erleichtert das Beseitigen der Hecke die Grundstücksanbindung an die Apweilerstraße; hier ist auf relativ kurzer Distanz ein kleinerer Höhengsprung zu überwinden (ca. 1,30 m - 1,60 m auf ca. 2 - 4 m Distanz zur Straße).

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen vor, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren: Im hinteren Grundstücksbereich werden Nebenanlagen ausgeschlossen. Hierdurch soll vermieden werden, dass dieser Bereich zusätzlich das Landschaftsbild beeinträchtigt. Nach dem Bebauungsplan ist der ältere Baumbestand zu erhalten. Nachrichtlich enthält der Bebauungsplan die Information, dass das Oberflächenwasser zu versickern ist. Hierdurch wird die Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes reduziert.

Der Bebauungsplan setzt Ausgleichsmaßnahmen fest: Entlang der hinteren Plangebietsgrenze ist eine Hecke anzulegen. Damit diese Hecke neben ihrer ökologischen Funktion auch optisch in Erscheinung tritt, ist eine Mindesthöhe festgesetzt. Die zu pflanzenden Einzelbäume werden ebenfalls positive Auswirkungen haben auf den Naturhaushalt wie auch auf das Landschaftsbild. Die zugelassenen Pflanzenarten sollen einerseits sicherstellen, dass heimische Pflanzen verwendet werden, andererseits für den einzelnen Grundstückseigentümer eine gewisse Auswahlmöglichkeit bereithalten.

Weitergehende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, um auch den Belangen der Bauherren Rechnung zu tragen nach im Übrigen individueller Grundstücksgestaltung und Grundstücksnutzung.

5. Planrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der dem Plangebiet gegenüberliegende Bereich der Apweilerstraße ist erfasst vom Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Geilenkirchen. Dieser Bebauungsplan setzt in seinem gesamten Bereich fest „Allgemeine Wohngebiete“ und ist auch entsprechend bebaut. Der Bebauungsplan Nr. 72 nimmt diese Art der baulichen Nutzung dem Bedarf entsprechend auf und setzt sie fort.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Zielsetzungen der Stadt Geilenkirchen zur Gestaltung des östlichen Ortsrandes von Immendorf entlang der Apweilerstraße und auch dem aktuellen Baubedarf. Orientiert sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auch an dem gegenüberliegenden Bereich der Apweilerstraße, der erfasst wird vom Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Geilenkirchen. Die maximale Höhe der Gebäude ist festgesetzt durch die maximale Firsthöhe. Bezugspunkt ist hierbei der nördliche Straßenrand der Apweilerstraße. Bei der Apweilerstraße handelt es sich um eine historische, befestigte Straße, die als Höhenbezug geeignet erscheint. Die Festsetzung zur Höhenlage des untersten Vollgeschosses soll einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegenwirken. Ohne diese Festsetzung wäre es möglich, die Höhenlage des untersten Vollgeschosses von Haus zu Haus erheblich unterschiedlich anzuordnen, was das Ortsbild beeinträchtigen könnte (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

5.3 Bauweise, überbaubare Fläche

Die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, setzt die Tradition im näheren Bereich fort. Eine Bebauung mit Hausgruppen ist im Planbereich städtebaulich nicht erwünscht, zumal auch auf der gegenüberliegenden Seite der Apweilerstraße nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorzufinden ist. Die überbaubare Fläche ist geregelt durch Baugrenzen. Die Versprünge in den Baugrenzen dienen dazu, einen ausreichenden Abstand zu den zu erhaltenden Bäumen herzustellen.

Nebenanlagen sind im hinteren Grundstücksbereich ausgeschlossen, mit Ausnahme von Anlagen zur Versickerung und Nutzung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen. Der Ausschluss der Nebenanlagen dient dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft in Grenzen zu halten. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass der verbleibende Planbereich ausreichend Platz bietet, Nebenanlagen unterzubringen.

5.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Die im hinteren Bereich zu pflanzende Hecke soll dazu dienen, den Eingriff in Natur und Landschaft teilweise zu kompensieren. Dazu ist erforderlich, dass eine gewisse ökologische und landschaftsgestalterische Funktion erfüllt wird. Dies wiederum macht es erforderlich, eine Pflanzenauswahl zu treffen und eine Mindesthöhe vorzuschreiben. Gleiches gilt auch für die zu pflanzenden Einzelbäume. Damit die zu erhaltenden Bäume nicht durch Gebäude oder Flächenversiegelungen im Wurzelbereich beeinträchtigt werden, wurde vorgesehen, dass eine Fläche um die Baumstämme herum insoweit freizuhalten ist. Der 4 m Radius wird insoweit als Minimalforderung angesehen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von geneigten Dächern entspricht im Wesentlichen der umliegenden Bebauung. Die Festsetzung soll verhindern, dass ein ungeordnetes und unharmonisches Siedlungsbild entsteht. Der vorgeschriebene min. Neigungswinkel lässt im Übrigen erheblichen Gestaltungsspielraum.

7. Nachrichtliche Übernahme: Versickerung von Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) von den befestigten Flächen im Plangebiet sollte im Bereich des Plangebietes versickert werden, ausgenommen Niederschlagswasser von möglicherweise stark mit Schadstoffen belasteten Flächen (z. B. versiegelte Kfz-Stellplätze). Eine entsprechende Regelung wird erhalten die kommunale Entwässerungssatzung. Im Rahmen einer Untersuchung wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet möglich ist. In Betracht kommt in erster Linie eine Muldenversickerung. Möglich ist aber auch eine Schachtversickerung. Insoweit wird verwiesen auf den Untersuchungsbericht vom 15.02.1994, der dieser Begründung beigefügt ist. Auf einem ergänzenden Blatt ist dort dargestellt, in welcher Weise und in welchen Dimensionen eine Versickerungsanlage funktioniert. Dies soll in erster Linie dienen als Hinweis und Hilfe für Bauherren und Planer.

8. Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Apweilerstraße, in der alle erforderlichen Erschließungsanlagen vorhanden sind. Von daher sind weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

9. Durchführung des Bebauungsplanes und Kosten

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind durch den Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich. Wesentlich entstehen Sach- und Personalkosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Geilenkirchen, 28.02.1994

Der Stadtdirektor

i. V.

gez.

Hausmann

Beigeordneter

gez.

Cryns

Bürgermeister