

## Begründung

### 1. Planungsanlaß

Für Wohnbauflächen in Lindern besteht eine stetige Nachfrage. Die noch vorhandenen freien Flächen, insbesondere im Bereich "Neue Linner", dürften mittelfristig bebaut sein.

Im Bereich zwischen "Linderner Bahn" und der Bundesbahnlinie westlich der "Linnicher Straße" können zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat daher am 22.09.1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit als "Dorfgebiet" (MD) dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert in "Allgemeines Wohngebiet" (WA).

### 2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, da das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung im südlichen Bereich des Plangebietes orientiert sich an der vorhandenen Bebauung entlang der Linderner Bahn. Die Bebauung dort mit den vorliegenden Fluchten wird in das Plankonzept mit eingebunden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschößflächenzahl 1,0. Bei einer max. zweigeschossigen Bauweise und einer Mindestdachneigung von 20 Grad ist ein Dachgeschoßausbau möglich. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wie überwiegend auch im übrigen Bereich der Linderner Bahn bereits vorhanden.

Angestrebt wird stufenweise eine Verringerung der Baudichte von Süden bzw. Südosten nach Nordosten hin. Die Geschößflächenzahl reduziert sich daher von 1,0 im südlichen Planbereich auf 0,8 im östlichen Planbereich und der Mitte des Plangebietes und 0,6 im nördlichen und westlichen Planbereich. Dort ist dann auch lediglich eine eingeschossige Bebauung möglich. Im westlichen Planbereich sind nur noch Einzelhäuser zulässig.

Hierdurch soll eine Überlastung der in ihrem weiteren Verlauf relativ schmalen Stichstraße von 5,5 m bzw. 5 m Breite vermieden werden. Zudem würde eine dichtere Bebauung tendentiell größere Unruhe in das Plangebiet hineingetragen, was insbesondere wegen der Bebauung vorgelagerten Ruhebereiche im nördlichen Plangebiet unerwünscht ist.

Ein möglichst einheitliches Bild soll erzielt werden, in dem festgesetzt werden:

- Firstrichtung
- max. Firsthöhe 11 m bei zweigeschossiger Bauweise
- max. Firsthöhe 8,80 m bei eingeschossiger Bauweise
- Traufhöhe 5,50 – 6,00 m bei zweigeschossiger Bauweise
- Traufhöhe 3,00 – 3,50 m bei eingeschossiger Bauweise.

Nach § 18 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Vorhandene Bezugspunkte, wie z. B. Straße, Kanaldeckel etc., sind nicht ersichtlich.

Die vorhandenen Enden der Straße "Im Südkamp" sind als Höhenbezugspunkte für die angrenzenden Grundstücke nicht geeignet, da die Erschließungsstraße komplett neu ausgebaut werden muß.

Das Gelände ist relativ ebenerdig. Als Höhenbezugspunkt wird die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt (vgl. § 2 Abs. 4 Bauordnung NW – BauO NW).

#### **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die vorhandene Erschließungsstraße "Im Südkamp" wird am südlichen Teilabschnitt in ihren Dimensionen in der Planung berücksichtigt und weitergeführt. An ihrem derzeitigen Ende wird eine Platzsituation geschaffen. Die vorhandene Esche wird hierbei in das Konzept eingebunden und erhalten (s. Nr. 7).

Davon nördlich abgehend erschließt eine als Mischfläche vorgesehene Anliegerstraße (Planstraße) das Plangebiet. Ebenfalls von "Im Südkamp" (südlicher Teilabschnitt) nördlich abgehend gelangt man über einen Fußweg zum geplanten Spielplatz. Eine weitere, fußläufige Verbindung wird in Ost-West-Richtung geschaffen zwischen Planstraße und Kinderspielplatz. Eine weitere Verbindung von "Im Südkamp" ist als kombinierter Fuß- und Radweg geplant zur "Linderner Bahn". Der nordöstliche Planbereich wird vom nördlichen Teilabschnitt der Straße "Im Südkamp" erschlossen.

Die äußere Erschließung über die Linnicher Straße (L 228) und über die vorhandenen Enden der Straße "Im Südkamp" bietet sich als Anschlußpunkt für die innere Erschließung an.

Mit einem hohen Verkehrsaufkommen ist nicht zu rechnen, da die Planstraße lediglich dem Ziel- und Quellverkehr, d. h. Anliegerverkehr, dient. Durch eine Erschließung über die Linderner Bahn würden die Ruhebereiche der vorhandenen Bebauung entlang der Linderner Bahn gestört. Eine Erschließung hierüber ist daher nicht erfolgt. Durch ausschließlich Fuß- und Radweg-Anbindung zur Linderner Bahn kann die Kfz-freie Fortbewegung innerörtlich gefördert werden.

#### **6. Regenwasserversickerung**

Die zukünftig anfallenden Schmutzwassermengen werden über die vorhandene Kanalisation der Kläranlage Flahstraß zugeführt. Die zusätzlichen Einleitungsmengen werden relativ gering gehalten durch die vorgesehene Regenwasserversickerung. Das unbelastete Niederschlagswasser von den befestigten Flächen, insbesondere Dachflächen, im Bereich der Baugrundstücke ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ausgenommen hiervon ist das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Schadstoffbelastung durch den Kfz-Verkehr. Eine hierzu erforderliche Satzungsregelung ist in Kürze zu erwarten. Daß eine Versickerung vor Ort möglich ist, wurde untersucht und gutachterlich dokumentiert. Das hydrogeologische Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

Einerseits wird durch die im Plangebiet passierende Regenwasserversickerung der natürliche Wasserhaushalt geschont; andererseits werden die aus dem Plangebiet in den vorhandenen Kanal zukünftig einzuleitenden Schmutzwassermengen geringgehalten. Insbesondere der bereits vorhandenen Belastung des Kanalnetzes in Lindern trägt die Regenwasserversickerung Rechnung.

Zudem reduziert die Regenwassersickerung die Notwendigkeit zur Regenwasserrückhaltung und die damit verbundenen Kosten.

## **7. Auswirkungen der Planungen**

### **a) Eingriff in Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine insgesamt heterogene Fläche, die sich aus unterschiedlichsten Bereichen zusammensetzt:

- Wiesen
- unterschiedliche Bepflanzungen durch Bäume und Sträucher
- vorhandene, zu beseitigende Gebäude
- teilweise vorhandene Erschließungsstraße "Im Südkamp".

Es findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt durch Versiegelung der Fläche, Beeinträchtigung von Flora und Fauna und durch den landschaftsästhetischen Eingriff.

Der Eingriff ist in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfaßt und bewertet. Die darin vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan. Vorgesehen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen:

- freiwachsende Hecke entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze und in Form einer 3 m breiten, zweireihigen Pflanzung;
- Schnitthecken oder freiwachsende Hecken (s. o.) auf den privaten Grundstücksgrenzen mit einer Mindesthöhe von 1,6 m;
- Schnitthecken entlang der privaten Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen;
- grundsätzliche Pflanzung mindestens eines Laubbaumes je Baugrundstück.

Der nach Adam/Nohl/Valentin ermittelte Eingriff läßt sich im Plangebiet nicht vollständig ausgleichen. Der verbleibende Resteingriff soll auf einer Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, wenn dies auch nicht im Bebauungsplan regelbar ist. Betrachtet wurde auch die Möglichkeit, zusätzliche Flächen im Bebauungsplangebiet als Ausgleichsflächen zu verwenden. Hier überwiegt insoweit das Ziel, Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Das Plangebiet liegt innerörtlich. Hier Baumöglichkeiten zu schaffen, bedeutet, den Außenbereich am Ortsrand vor Eingriffen zu verschonen. Außerdem war zu bedenken, daß sich mit dem geplanten Industriegebiet Lindern (Bpl. 71) eine erhöhte Wohnraumnachfrage in den nächsten Jahren ergeben kann. Auf Baumöglichkeiten zu verzichten zugunsten von Ausgleichsflächen ist deswegen nicht angezeigt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Versickerung des Regenwassers von den befestigten Flächen, außer Verkehrsflächen, soll den Eingriff in Natur und Landschaft mindern. Dem soll auch der Erhalt von Bäumen dienen, soweit die zukünftige Bebauung dies zuläßt.

Im übrigen wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, der Bestandteil dieser Begründung ist. Bestandteil des landschaftsästhetischen Ausgleiches sind neben den o. a. Schnittheckenanpflanzungen die Anpflanzung von Straßenbäumen entlang der Straße "Im Südkamp" (südlicher Teilabschnitt) und des Fußweges zur Linderner Bahn.

Für die Schnitthecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird keine Mindesthöhe festgesetzt, um die Heckenhöhe individuell den Sichtverhältnissen (Einmündungen zur Erschließungsstraße) anpassen zu können.

## b) Kosten

Die Kosten, die der Stadt Geilenkirchen in Verbindung mit Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, setzen sich zusammen aus:

Gutachterkosten ca.	10.200,00 DM	
Erschließungskosten ca.	356.400,00 DM	Kanal
	517.090,00 DM	Straße
	11.820,00 DM	Bepflanzung
	15.000,00 DM	Spielplatz
	910.510,00 DM	

Umlagefähig sind hiervon 90 % der Erschließungskosten.

## 8. Besonderheiten

Besonders hervorzuheben ist die am nördlichen Plangebietsrand, ca. 3 – 4 m unter dem Niveau des Plangebietes verlaufende Bahnlinie Aachen-Düsseldorf. Die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen wurden geprüft und für vertretbar gehalten.

In den Gebäuden selber wird ein verträglicher Lärmpegel dadurch erreicht, daß an den der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseiten Fenster mit erhöhtem Schallschutz anzubringen sind; besonders lärmempfindliche Räume (insbesondere Schlafräume) sind ausschließlich auf der der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite zulässig. Außerhalb der Gebäude sind natürlich gewisse Lärmimmissionen gegeben. Da der Bahnbetrieb jedoch bereits vorhanden ist und die Wohnbebauung dagegen neu an die Bahnlinie heranrückt, ist den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes ein höheres Maß an Rücksicht gegenüber dem Bahnbetrieb aufzuerlegen als es normalerweise der Fall wäre. Zudem handelt jeder Bauwillige im Bewußtsein hierüber, daß er sich freiwillig in die Nähe der Lärmquelle begibt. Ein gewisses Maß an Eigenverantwortlichkeit in bezug auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. dichte Bepflanzungen, bleibt den Grundstückseigentümern überlassen.

## 9. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Gemarkung Lindern, Flur 4, Parzellen 14, 167, 291, 420, 421 und 425. Es umfaßt Teile der Grundstücke Gemarkung Lindern, Flur 4, Parzellen 10, 13, 89, 416 und 426. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha.

Gesamtfläche:	20.930 m <sup>2</sup>	100,0 %
Verkehrsflächen:	2.940 m <sup>2</sup>	14,1 %
Hecken:	1.470 m <sup>2</sup>	7,0 %
Spielplatz:	<u>560 m<sup>2</sup></u>	<u>2,7 %</u>
Nettobaulandfläche:	15.960 m <sup>2</sup>	76,2 %

## 10. Sonstiges

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weist das Bergamt Aachen darauf hin, daß das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels durch den Abbau von Braunkohle im benachbarten Bergamtsbezirk Köln liege.

Die am Verfahren ebenfalls beteiligte Rheinbraun AG hat als Betreiberin des Braunkohletagebaus keine Bedenken geäußert.  
Grundsätzlich bestehen an der Bebaubarkeit des Plangebietes keine Zweifel. Die Fundamentierung von Gebäuden ist nach dem einschlägigen Bauordnungsrecht auf die jeweilige Bodensituation abzustellen.

Geilenkirchen, 24.11.1994

Der Stadtdirektor  
i. V.

Hausmann  
Beigeordneter

Beemelmanns  
Bürgermeister