

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken ist es dringend erforderlich, die rechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung neuer Wohnbebauung zu schaffen. Die hohe Nachfrage allein aus dem Ort selbst heraus hat sich bereits in der Bildung einer "Interessengemeinschaft Bauwilliger" manifestiert. Die nur noch vereinzelt vorhandenen Baulücken können den bestehenden Bedarf nicht decken, zumal das zuletzt erschlossene Baugebiet "Im Südkamp" (Bebauungsplangebiet Nr. 74) bereits fast vollständig ausgeschöpft ist. Zudem fordert das geplante Industriegebiet Lindern sowie die kurz- bis mittelfristig hinzukommende Nachfrage vorausschauend die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet schließt mit einer Größe von etwa 4,29 ha südlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Geilenkirchen "Neue Linner" an und bildet somit eine Erweiterung der Ortslage in den südlichen Außenbereich. Insgesamt könnten etwa 57 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

Ursprünglich sollte der östlich neben dem jetzigen Plangebiet liegende Bereich südlich der Bebauung an der Pastor-Pauli-Straße für neue Wohnbebauung erschlossen werden. Da eine Teilfläche jedoch von einem praktizierenden Landwirt noch für den Betrieb benötigt wird, wurde auf die daneben liegende Fläche des jetzigen Plangebietes ausgewichen. Langfristig kommt jedoch weiterhin auch der ursprünglich ausgewählte Bereich für eine Bebauung in Betracht.

3. Landesplanerische Anpassung

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich derzeit noch "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Am 14.05.1997 hat der Rat der Stadt Geilenkirchen beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern; die neue Darstellung soll "Allgemeine Wohngebiete" lauten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die entstehende Bebauung orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen, d. h. vor allem an der erst vor einigen Jahren entstandenen Bebauung im Baugebiet "Neue Linner". Als Art der baulichen Nutzung wird daher "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt. Es sollen nur eingeschossige Gebäude entstehen. Die festgesetzte Eingeschossigkeit berücksichtigt insofern im Zusammenhang mit den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen von 4,0 m bzw. 9,0 m auch die Ortsrandlage des Plangebietes.

Die vorgegebenen Maximalhöhen gewährleisten in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung eine harmonische, den Straßenraum prägende Dachlandschaft.

Die Grundflächenzahl legt die Flächenversiegelung auf ein Höchstmaß fest, ermöglicht andererseits aber auch die Herstellung von ausreichendem Wohnraum mit großzügigen Gärten im hinteren Grundstücksbereich.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist durchgehend offen. Entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Planstraße ist eine dichtere Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen denkbar und möglich, die dem gesamten Baugebiet als "Rückgrat" dienen und die Verbindung mit der langfristigen Erweiterung im Osten schaffen soll. Im südlichen Bereich, zur freien Feldflur hin, ist ausschließlich eine lockere Einzelhausbebauung vorgesehen mit einer großzügigen Eingrünung der Grundstücke, die eine Verknüpfung mit der Landschaft herstellt.

Die überbaubaren Flächen werden festgesetzt mit Baugrenzen und teilweise Baulinien entlang des Straßenraumes. Diese Baulinien sollen eindeutige Raumkanten und somit einen gut proportionierten Straßenraum garantieren.

4.3 Erschließung/Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Frankenstraße. Von ihr aus zweigt eine Erschließungsstraße in das Plangebiet ab, die als "Rückgrat" der inneren Erschließung bezeichnet werden kann. Von dieser gehen wiederum die Wohnstraßen in südliche Richtung ab, die am Plangebietsrand durch eine schmalere Straße verknüpft werden. Dadurch werden Wendepunkte und die damit verbundenen Konfliktsituationen zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern vermieden. Diese schmalere Straße soll ausschließlich der Umfahrt dienen und Wendemanöver ausschließen. Daher wird sie im Bebauungsplan anbaufrei festgesetzt.

Für die im Straßenraum vorgesehenen Bäume wurde bewusst auf die Festsetzung konkreter Arten verzichtet. Die Auswahl der Straßenbäume soll in der sich anschließenden Detailplanung auf den einzelnen Standort (Straßenbreite, Parkbuchten etc.) abgestimmt werden.

Die Straße "Am Ringofen" ist im Bereich außerhalb des Bebauungsplangebietes so schmal, dass ein Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen problematisch sein kann. Um diesen Konflikt zu lösen, kommt im straßenverkehrsrechtlichen Verfahren in Betracht, den Verkehr per Einbahnstraßenregelung nur aus dem Plangebiet hinausfließen zu lassen, diese Einbahnstraßenregelung mit der Ausnahme, dass landwirtschaftliche Fahrzeuge in beide Richtungen fahren dürfen oder eine Beschilderung mit dem Zeichen 308 "Vorrang vor dem Gegenverkehr".

Ein Fuß- und Radweg verbindet über den geplanten Spielplatz das Plangebiet mit dem Wohngebiet "Neue Linner".

4.4 Erschließung/Entwässerung

Unbelastetes Niederschlagswasser von den befestigten Flächen, insbesondere den Dachflächen, ist nach § 51 a Landeswassergesetz zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung vor Ort jedoch nicht zu. Ein Gewässer, in das eine wirtschaftliche Einleitung des anfallen den Niederschlagswassers möglich wäre, ist nicht vorhanden.

Insbesondere hat sich nach Überprüfung als unwirtschaftlich erwiesen, das Niederschlagswasser in einen Graben im Bereich der ehemaligen Kläranlage Lindern einzuleiten mit Weiterführung entlang der Bahnlinie Richtung Beeckfließ; Entfernung hierhin, zu überwindende Hindernisse in Form von Steigungen bzw. durch bebaute Bereiche und Straßen führen hier offensichtlich zur Unwirtschaftlichkeit.

Das Plangebiet soll daher an den vorhandenen Mischwasserkanal angebunden werden. Wegen der Hochwassergefahr an der Wurm ist hierbei aber ausreichende Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Daher soll im Plangebiet eine örtliche Trennkanalisation installiert werden. Das Niederschlagswasser kann somit in einem offenen, naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebecken eingeleitet, zurückgehalten und dosiert dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Ein Teil des zurückgehaltenen Niederschlagswassers wird hierbei - wenn auch in geringem Umfang - versickert und dem Grundwasser wieder zugeführt. Möglich bleibt aber auch die Abwasserbeseitigung über einen Mischkanal. Die erforderliche Rückhaltung würde in diesem Fall geschlossen erfolgen.

Die konkrete Planung von Kanal und Regenrückhaltebecken erfolgt später im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes.

Durch die Rückhaltung wird auch den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen.

4.5 Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine homogene, ausschließlich aus Acker bestehende Fläche. Bäume oder Sträucher sind nicht vorhanden, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz als relativ gering anzusehen ist.

Zur Minimierung des Eingriffes wurde festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten sowie der Fuß- und Radweg wasserdurchlässig herzustellen sind. Hiervon unberührt bleibt die Frage der Gebührenpflicht hinsichtlich der Niederschlagswasser, die im einschlägigen Ortsrecht geregelt ist.

Der Eingriff ist in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfasst und bewertet worden. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen dienen als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Zum einen handelt es sich hierbei um eine größere, zusammenhängende Ausgleichsfläche am südlichen Plangebietsrand. Darüber hinaus sind die privaten Baugrundstücke, auf denen jeweils mindestens ein Baum anzupflanzen ist, mit Hecken einzufriedigen. Garagenwände und Überdachungen von Stellplätzen sind zu begrünen.

So ist es möglich, den Eingriff vollständig im Plangebiet auszugleichen. Darüber hinaus wird mit den getroffenen Festsetzungen ein erheblicher Kompensationsüberschuss erzielt.

Die Ausgleichsfläche am südlichen bzw. südöstlichen Plangebietsrand wird nach § 9 Abs. 1 a BauGB den Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Nicht zugeordnet wird die Ausgleichsfläche am südwestlichen Plangebietsrand. Diese Fläche mit 2.379 m² entspricht größtmäßig dem nach dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag errechneten Kompensationsüberschuss und ist demnach für den Ausgleich des durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Diese Ausgleichsfläche steht daher als mögliche Kompensation für Eingriffe durch einen anderen Bebauungsplan zur Verfügung. In Betracht kommt hier insbesondere der Bebauungsplan Nr. 80 für eine Fläche in Beeck, der etwa zeitgleich mit diesem Bebauungsplan aufgestellt wird. Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung würde ggf. im Bebauungsplan Nr. 80 getroffen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Norden des Plangebietes festgesetzten Flächen und die Fläche am Ostrand werden insgesamt dem Ausgleich zugerechnet, der durch den Straßenbau erforderlich wird.

Die öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz, stellt keinen Eingriff dar.

4.6 Fläche für den Gemeinbedarf

Die konkrete Nutzung der Gemeinbedarfsfläche bleibt zunächst offen. Sie wird erst konkretisiert und realisiert bei Erweiterung des Baugebietes in östliche Richtung.

Solange kommen andere Nutzungen in Betracht, z. B. Ruheplatz mit Bank oder Abstellplatz für Wertstoffcontainer.

4.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Die Fläche für Versorgungsanlagen dient der Errichtung einer Trafostation. Sie wurde im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Durch die seitliche Begrünung und die rückwärtige Anbaumöglichkeit wird die Trafostation optisch kaum in Erscheinung treten.

5. Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Rheinbraun AG darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen für einen Teil des Plangebietes Böden ausweise, die humoses Bodenmaterial enthielten.

Humose Böden seien empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechselten die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei gleichmäßiger Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren könnten. Der Plangebietsteil sei daher wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich seien.

Der herangezogene § 9 Abs. 5 BauGB gibt die Kennzeichnungspflicht nicht her. Dort sind abschließend die Tatbestände für eine Kennzeichnung geregelt.

Bedenken hinsichtlich der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebietes bestehen nicht. Gleichwohl sei an dieser Stelle auf die Bodensituation hingewiesen. Die Fundamentierung der Gebäude ist nach dem einschlägigen Bauordnungsrecht auf die jeweilige Bodensituation abzustellen.

6. Flächenbilanz

Gesamtgröße	43.066 m ²	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	6.406 m ²	14,9 %
davon Fußwege	183 m ²	
Fläche für den Gemeinbedarf	176 m ²	0,4 %
Spielplatz	736 m ²	1,7 %
Regenrückhaltebecken	1.278 m ²	3,0 %
Ausgleichsflächen	5.693 m ²	13,2 %
Fläche für Versorgungsanlagen	20 m ²	0,0 %

Nettobaulandflächen	28.757 m ²	66,8 %
davon Pflanzstreifen	2.388 m ²	

7. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Kanal	1.097.600,00 DM
Regenrückhaltebecken	100.000,00 DM
Straße	1.291.450,00 DM
Bepflanzung	64.130,00 DM
Spielplatz	15.000,00 DM
Gutachterkosten	4.060,00 DM
Summe	2.572.240,00 DM

Geilenkirchen, 18.02.1998

Der Stadtdirektor
i. V.

gez.

gez.

Beemelmans
Bürgermeister

Hausmann
I. Beigeordneter