

Begründung - Satzungsbeschluss

1. Planungsanlass

Am 07.12.1996 ist der Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Geilenkirchen in Kraft getreten mit einer Größe von etwa 10,5 ha. Durch den Bebauungsplan wurden ca. 123 Baugrundstücke für ungefähr 150 Wohneinheiten geschaffen. Inzwischen hat sich gezeigt, dass durch diese Planung die enorme Nachfrage nach zentrumsnahen Baugrundstücken selbst kurzfristig nicht befriedigt werden kann. Der überwiegende Teil der Baugrundstücke ist schon jetzt veräußert. Der bestehende Nachfrageüberhang ist hierin deutlich zu erkennen, zumal die Erschließungsarbeiten in diesem Baugebiet erst Ende 1997 abgeschlossen wurden. Es ist somit erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung im Stadtkernbereich Geilenkirchens zu schaffen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtkernbereiches, der durch die miteinander verschmolzenen Ortslagen Geilenkirchen, Bauchem und Hünshoven definiert wird. Es schließt sich an das Bebauungsplangebiet Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen an mit in diesem Bereich vorhandener überwiegend zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung. Die Entfernungen zu wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen sind kurz; insbesondere Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Kirchen sind selbst zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Banken, Behörden, Fußgängerzone, Ärzte und Krankenhaus befinden sich auf engem Raum im etwa 1,0 bis 1,5 km entfernten Stadtzentrum.

3. Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Es werden voraussichtlich etwa 34 Baugrundstücke für ca. 45 Wohneinheiten entstehen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit noch "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert in "Allgemeine Wohngebiete".

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet "WA - Allgemeine Wohngebiete" fest. Das Allgemeine Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Die Baunutzungsverordnung sieht daher neben der Hauptnutzung Wohnen weitere das Wohnen ergänzende und nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollten der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Es kann somit nicht nur eine gewisse Infrastruktur, sondern auch ein Angebot zur Freizeitgestaltung ermöglicht werden.

Entsprechend dieser Zielsetzung ist für den Bereich der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung die Darstellung "Allgemeine Wohngebiete" gewählt worden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Plangebiet befindet sich derzeit (noch) ein Gartenbaubetrieb. Ein solcher kann im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden. ...

Der Betrieb soll daher - und um auf der Fläche die beabsichtigte Wohnnutzung realisieren zu können - zum 31.12.1998 aufgegeben werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl von 0,4. Es werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt von 7,0 m und 12,0 m im südlichen Planbereich bzw. 4,0 m und 9,0 m im nördlicheren Bereich, wo eine harmonische und hinsichtlich der Ortsrandlage des Plangebietes maßvolle Höhenentwicklung im Baugebiet gewährleistet werden soll. Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist offen. Es sind in Teilbereichen entweder Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser oder Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt durch Baugrenzen und Baulinien. Entlang der Straßen definieren Baulinien an städtebaulich prägenden Stellen eindeutige Raumkanten und somit einen klaren Straßenraum.

Im rückwärtigen Bereich bestimmen Baugrenzen die Ausdehnung der Bauflächen.

5.3 Erschließung/Entwässerung

Eine Oberflächenwasserversickerung im Plangebiet scheidet aus, da bei den gegebenen Bodenverhältnissen nicht davon ausgegangen werden kann, dass auf Dauer eine Versickerung möglich ist. Zugleich wurde festgestellt, dass die Einleitung in eine Vorflut aus Gründen der Entfernung ebenfalls ausscheidet.

Daher ist vorgesehen, die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet wie folgt vorzunehmen:

Das Niederschlagswasser von den neu zu versiegelnden Flächen wird über einen Regenwasserkanal gefasst. Der Regenwasserkanal mündet in ein naturnah zu gestaltendes Regenrückhaltebecken. Für dieses Becken ist im Bebauungsplanentwurf eine Fläche am nordöstlichen Plangebietsrand per Festsetzung reserviert. Das Becken soll als offenes Erdbecken hergestellt werden. Entleert wird das Becken über eine Drosselleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Schillerstraße. Das Volumen des Beckens wird ausgelegt auf ein 50-jährliches Regenereignis nach Wurmmodell.

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

Möglich bleibt aber auch die Abwasserbeseitigung über einen Mischkanal. Die erforderliche Rückhaltung würde in diesem Fall in einem geschlossenen Becken erfolgen.

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

5.4 Erschließung/Straßen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine ringförmige Erschließungsstraße von durchgehend 8,0 m Breite. Das vorläufige Ausbauende befindet sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, wo die beiden "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt sind.

...

Die dazwischen liegende Verkehrsfläche soll vorerst nicht ausgebaut werden; sie lässt jedoch eine Erweiterung des Plangebietes in westliche Richtung zu, wobei eine Durchgangsverbinding zur Quimperléstraße nicht entstehen soll.

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Heinsberger Straße. In diesem Bereich sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Linksabbiegespur für den aus südlicher Richtung kommenden Verkehr und eine Querungshilfe eingerichtet werden.

6. Gestaltung

Im Bebauungsplan sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30° festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen. Es soll eine harmonische Dachlandschaft entstehen.

7. Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Eingriff ist in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfasst und bewertet. Die Erkenntnisse hieraus dienen als Grundlage für den Abwägungsvorgang. Aus dem Fachbeitrag resultieren insofern Festsetzungen im Bebauungsplan.

Zur Reduzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird zunächst der vorhandene erhaltenswerte Bewuchs im Bereich des einzigen bereits bebauten Grundstückes teilweise geschützt.

Stellplätze und Garagen sowie der Fuß- und Radweg und der Dienstbarkeitsweg sind wasserdurchlässig herzustellen, was sich positiv auf den Grundwasserhaushalt auswirkt.

Am nordöstlichen Plangebietsrand wird eine größere Ausgleichsfläche festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 3). Die Fläche wird den Grundstücksflächen zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden können bzw. werden. Sie wird überwiegend mit Bäumen und Sträuchern heimischer Sorten bepflanzt und somit als Wald entwickelt im Sinne der Anlage 1.3 der Satzung der Stadt Geilenkirchen zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 8 a BNatSchG.

Weitere Ausgleichsflächen am südöstlichen und nordwestlichen Plangebietsrand werden ebenfalls zugeordnet. Weiterhin wurden Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Hierzu gehört die Eingrünung der Grundstücke mit Hecken. Je Baugrundstück ist zudem ein Obstbaum anzupflanzen.

Die nicht zugeordnete Fläche am nordwestlichen Plangebietsrand sowie die naturnah zu gestaltende Fläche des Regenrückhaltebeckens sind in Verbindung mit den Straßenbäumen dazu geeignet, den durch die Erschließungsmaßnahmen verursachten Eingriff auszugleichen.

Insgesamt kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig im Plangebiet selber ausgeglichen werden.

Bei sämtlichen Anpflanzungen sind die Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz vom 15.04.1969 (SGV NW 40) anzuwenden, um Konflikte zu Nachbargrundstücken, insbesondere hinsichtlich der angrenzend bewirtschafteten Ackerflächen, zu vermeiden. Die maßgeblichen Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind dieser Begründung beigefügt.

...

8. Flächenbilanz

Gesamtgröße	21.215 m ²	100,0 %
bereits bebaute Grundstücksflächen	900 m ²	4,2 %
Straßenverkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	3.480 m ²	16,4 %
zu belastende Flächen	91 m ²	0,4 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.939 m ²	13,9 %
davon Regenrückhaltebecken	880 m ²	
Nettobaulandfläche	13.805 m ²	65,1 %

9. Kosten

Mit der Realisierung des Planes werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Kanal	705.600,00 DM
Regenrückhaltebecken	100.000,00 DM
Straße	719.910,00 DM
Bepflanzung	19.970,00 DM
Bauliche Maßnahme Heinsberger Straße (Nr. 5.4)	20.000,00 DM
Summe	1.565.480,00 DM

Geilenkirchen, 16.12.1998

Der Stadtdirektor
i. V.

gez.

gez.

Beemelmans
Bürgermeister

Hausmann
I. Beigeordneter