

Begründung

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Geilenkirchen wurde wirksam mit seiner Bekanntmachung im Juli 1975. Er erstreckt sich auf einen Bereich im Osten des Stadtkernbereiches Geilenkirchen (Siedlungsschwerpunkt). Der Bebauungsplan setzt überwiegend "Reines Wohngebiet" fest und soll gehobene Wohnansprüche laut Begründung befriedigen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Geilenkirchen erstreckt sich auf eine Fläche südöstlich der Ludwig-Richter-Straße und südwestlich der Franz-Marc-Straße.

3. Festsetzungen

3.1 Bisherige Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,5
Zahl der Vollgeschosse: I

Offene Bauweise

Baugrenzen, und zwar:

- vordere Baugrenze in einem Abstand entlang der Ludwig-Richter-Straße von teilweise 13,5 m, teilweise 16,5 m, teilweise 18,5 m und im Wendehammerbereich 9 m;
- hintere Baugrenze in einem Abstand entlang der Ludwig-Richter-Straße von teilweise 30,50 m, teilweise 33,50 m und im Wendehammerbereich 27 m.

3.2 Neue Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,5

Offene Bauweise mit der Einschränkung: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Firsthöhe: 6 m,

Traufhöhe: 4 m, bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße, mittig Gebäude gemessen.

- Baulinie entlang der Ludwig-Richter-Straße in 6 m Entfernung, im Wendehammerbereich 3,50 m Entfernung;
- Baugrenze (hintere) entlang der Ludwig-Richter-Straße in 23 m Entfernung, im Wendehammerbereich 20,50 m Entfernung.

Textliche Festsetzungen

Im "Reinen Wohngebiet" sind nur Einfamilienhäuser zulässig.

Ausnahmsweise können zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden, wenn eine unvertretbare Beeinträchtigung der Umgebung, insbesondere der Wohnruhe, nicht zu besorgen ist.

4. Tatsächliche Situation

Von Bedeutung im Planbereich (also im Bereich südöstlich der Ludwig-Richter-Straße) ist, daß hier das Gelände in Form einer Böschung von der Ludwig-Richter-Straße aus in Richtung Südosten um mehrere Meter (bis zu 5 m) abfällt, so daß die Grundstücke schon in geringer Entfernung vor der Ludwig-Richter-Straße deutlich tiefer liegen als die Straßenoberfläche.

Im Bereich südöstlich entlang der Ludwig-Richter-Straße ist zur Zeit ein Grundstück bebaut, und zwar mit einem Einzelwohnhaus. Das Wohngebäude reicht bis zu 6 m an die Ludwig-Richter-Straße heran - entgegen der alten Baugrenze, die 18,50 m von der Straße entfernt lag. Auch ist hier eine mehr als eingeschossige Bebauung entstanden. Das oberste Geschöß des vorhandenen Gebäudes liegt über dem Straßenniveau. Das Gebäude vermittelt so, von der Ludwig-Richter-Straße aus betrachtet, den Eindruck der Eingeschossigkeit. Wegen der beschriebenen Böschungssituation ergab sich aber auch darunter Vollgeschößcharakter. Diese Bebauung wurde seinerzeit per Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze, i. Vollgeschöß) zugelassen. Die getroffene Regelung erscheint als sinnvoll. Sie ermöglichte es, Gebäude relativ nah zur Ludwig-Richter-Straße hin zu bauen und das obere Geschöß auf Straßenhöhe anzuordnen. Durch die Nähe zur Straße konnte die wegemäßige Erschließung durch Geländeanfüllung zwischen Gebäude und Straße zumutbar gelöst werden. Allerdings zeigt sich hierdurch ein anders gelegener Ruhebereich, als er sich nach der ursprünglichen Planung ergeben hätte.

Der Bereich nordwestlich der Ludwig-Richter-Straße ist weitgehend bebaut. Hier befinden sich einige Einzelhäuser und eine Hausgruppe.

5. Erforderlichkeit der Planung/Festsetzungen

Die Problematik, die sich durch die Böschungssituation und der weit von der Straße gelegenen (alten) überbaubaren Flächen sowie der (alten) vorgeschriebenen Eingeschossigkeit ergibt, wurde oben beschrieben. Es erscheint als ungeeignetes Mittel, per Einzelentscheidungen (Befreiungen) die Problematik städtebaulich befriedigend zu regeln. Damit Gebäude insgesamt entlang der Ludwig-Richter-Straße näher zur Straße hin plziert werden müssen, sieht die Bebauungsplanänderung nunmehr eine Baulinie vor. Um einen einheitlichen Ruhebereich im hinteren Bereich der Grundstücke zu gewährleisten, ist die mögliche Bebauungstiefe auf insgesamt 17 m im Bereich entlang der Ludwig-Richter-Straße durch Baugrenzen beschränkt. Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse hat sich als wenig geeignetes Mittel herausgestellt, die Bebauung im Planbereich insoweit zu regeln. Um den Belangen der Grundstückseigentümer der gegenüberliegenden Straßenseite ausreichend gerecht zu werden und um ein vertretbares Erscheinungsbild der Bebauung zu erreichen, wurden First- und Traufhöhe als Höchstmaße festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser wurden festgesetzt, um eine allzu verdichtete Bebauung zu vermeiden. Die textliche Festsetzung, wonach im "Reinen Wohngebiet" nur Einfamilienhäuser zulässig sind, ausnahmsweise zwei Wohnungen pro Gebäude zugelassen werden können, beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB. "Reine Wohngebiete" sollen sich durch eine hervorgehobene Wohnruhe auszeichnen. Zu viele Wohneinheiten pro Gebäude können dazu führen, daß zuviel Unruhe in die Umgebung hineingetragen wird. Gerade der Bereich der Ludwig-Richter-Straße (Sackgasse

mit nur 120 m Länge) verträgt insoweit eine allzu verdichtete Wohnnutzung nicht. Daß die getroffene textliche Festsetzung erforderlich ist, zeigte sich daran, daß an die Stadt Geilenkirchen eine Bauabsicht herangetragen wurde, wonach auf einem Grundstück im Planbereich ein Gebäude mit sieben Wohnungen entstehen sollte (registriert unter BVA 1/93). Die getroffene Ausnahmeregelung läßt nach Einzelfallbetrachtung zu, eine zweite Wohnung in einem Wohngebäude unterzubringen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan läßt eine verbesserte städtebauliche Entwicklung erwarten. Abgesehen von den Planungskosten ergeben sich für den Planungsträger keine Kosten.

Aus der Sicht der Grundstückseigentümer stellt sich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zwar anders dar, insgesamt ist aber ein Verschlechterung auch aus dieser Sicht nicht zu erwarten. Insbesondere die erleichterte Anbindung an die Ludwig-Richter-Straße, Wegfall der Beschränkung durch ein Vollgeschoß, der gesicherte hintere Ruhebereich sowie das Hinarbeiten zu einer Beruhigung des Wohnumfeldes könnten die Grundstücke, insbesondere wegen ihrer Lage im "Reinen Wohngebiet", aufwerten.

7. Beschaffenheit des Baugrundes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wies die Rheinbraun AG darauf 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.

gez .

I. V.

Hausmann
Beigeordneter

gehört zur Verfügung
vom 27.12.94
35.2.12-5111-2077/94
Bezirksregierung Köln
im Auftrag
Schmitz