

B E G R Ü N D U N G1. Einleitung

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.03.1987 die Aufstellung des Bebauungs-plans Nr. 60 beschlossen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 4,9 ha groß und liegt im Südosten des Ortes Geilenkirchen, ca. 500 m vom Rathausplatz entfernt. Es wird im Nordwesten von der Wurm, im Südwesten vom Caphausenweg und im Südosten von Nikolaus-Becker-Str. und Tripser Weg begrenzt. Im Nordosten umfaßt das Plangebiet noch die Baugrundstücke auf der nordöstlichen Seite der Straße An den Schloßwiesen.

3. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

In dem Bereich zwischen Camphausenweg und Gerhard-Schümmer-Straße liegt eine ca. 0,5 ha große Fläche, auf der sich zur Zeit ein Gewerbebetrieb befindet. Durch den Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung geschaffen werden, die in Art und Maß der baulichen Nutzung mit der umliegenden Wohnnutzung harmoniert.

Nähe zur Stadtmitte und vorhandene äußere Erschließung sind als günstige Stand-ortvoraussetzungen zu werten. Dabei erscheint es sinnvoll, Bauflächen innerhalb der bebauten Ortslage angemessen baulich zu nutzen und damit ein Ausufern der Bebau-ung in die freie Landschaft zu verhindern.

Da sich in der Nähe der oben genannten Baufläche 3 Gewerbebetriebe befinden (Steinmetz, Elektromotoreninstandsetzung, Reparaturwerkstatt/Lager), wurde die Plan-begrenzung so gefaßt, daß die Bewältigung von eventuellen Immissionskonflikten inner-halb des Plangebietes erfolgen kann.

Das Plangebiet ist, bis auf den bereits genannten "innen liegenden" Bereich zwischen Gerhard-Schümmer-Straße und Camphausenweg und die Ecke Gerhard-Schümmer-Stra-Be/Tripser Weg sowie einige Baulücken, überwiegend mit eingeschossigen Einfamilien-häusern bebaut.

Ziel der Stadt ist es, auf Grundlage und in Anpassung an den Bestand, auf den noch unbebauten Flächen eine Wohnbebauung zu ermöglichen und die Wohnqualität des Ge-biets langfristig zu sichern. Dabei sollen die vorhandenen genehmigten, gewerblichen Nutzungen erhalten und zukünftige gewerbliche Nutzungen nur soweit zugelassen wer-den, wie sie keine Immissionskonflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung verursachen.

4. Immissionssituation

Im Plangebiet, in der westlichen Randlage, befindet sich seit mehreren Jahren innerhalb einer vorhandenen Wohnbebauung auf dem Grundstück Gerhard-Schümmer-Straße 28 ein Steinmetzbetrieb (siehe Kennzeichnung in der zeichnerischen Darstellung). Beschwerden aus dem Bereich der umliegenden Wohnbebauung über erhebliche Belästigungen durch diese Betriebsstätte sind bisher nicht vorgebracht worden. Es ist davon auszugehen, daß dieser Betrieb sich in die umliegende vorhandene Wohnbebauung einfügt und als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung angesehen wird. Es ist sicherlich nicht auszuschließen, daß auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken Gerhard-Schümmer-Straße 19, 21, 41 und 26 kurzzeitig Einwirkungen auftreten, die geringfügig die für allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte übersteigen. Hierbei werden jedoch die für Mischgebiet geltenden Grenzen nicht überschritten. Dies muß aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in der vorhandenen Baulage zumutbar sein. Ein Konflikt, der zu einer anderen Beurteilung führt, ist somit nicht gegeben.

Im Plangebiet, Gerhard-Schümmer-Straße 13, befindet sich seit mehreren Jahren innerhalb einer vorhandenen Wohnbebauung eine Elektromotorenwickelerei (siehe Kennzeichnung in der zeichnerischen Darstellung). Beschwerden aus dem Bereich der umliegenden Wohnbebauung über erhebliche Belästigungen durch diese Betriebsstätte sind bisher nicht vorgebracht worden. Es ist davon auszugehen, daß dieser Betrieb sich in die umliegende vorhandene Wohnbebauung einfügt und als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung angesehen wird. Es ist sicherlich nicht auszuschließen, daß auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken Gerhard-Schümmer-Straße 19, 17, 15, 11, 9, 10, 16, sowie auf dem südwestlich angrenzenden Flurstück Nr. 273 und im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 272 kurzzeitig Einwirkungen auftreten, die geringfügig die für allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte übersteigen. Hierbei werden jedoch die für Mischgebiet geltenden Grenzen nicht überschritten. Dies muß aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in der vorhandenen Baulage zumutbar sein. Ein Konflikt, der zu einer anderen Beurteilung führt, ist somit nicht gegeben.

Unmittelbar südlich vom Plangebiet befindet sich zwischen den Häusern Camphausenweg 8 und 12 die Zu- und Abfahrt zu der Hauptverwaltung und dem Hauptlager der Kreiswerke Heinsberg GmbH. In der zurückliegenden Zeit ist es zu keinen Beschwerden aus der Nachbarschaft gekommen. Es ist nicht auszuschließen, daß es zu kurzzeitigen Lärmbelästigungen der Anwohner des Camphausenweges kommt. Gelegentlich können auch zur Nachtzeit Fahrzeugbewegungen stattfinden (Noteinsätze); zu bedenken ist, daß diese Einsätze im öffentlichen Interesse liegen.

Auf zwei Punkte wird noch hingewiesen:

- Die Bebauung des Hühnerfarmgeländes mit Wohnhäusern ist nur möglich, wenn zugleich die bestehenden Gebäude abgerissen werden. Dadurch erfolgt eine wesentliche Verbesserung der Immissionssituation für das Gebiet.
- Die derzeitige Nutzung der Halle Gerhard-Schümmer-Str. Nr. 16 als Lager und Reparaturwerkstatt einer Bauunternehmung ist noch nicht genehmigt. Nach den vorliegenden Erkenntnissen wird das eingeleitete Genehmigungsverfahren mit der Versagung einer Baugenehmigung enden. Mit einer anschließenden Einstellung des Betriebes ist zu rechnen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 11. Änderung entwickelt.

6. Bisherige Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 BbauG bestanden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 60 vor dessen Aufstellung nicht.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit

Ausgehend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurde allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Geschossigkeit wurde in Anpassung an die umliegende Bebauung festgesetzt.

7.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt, da eine strenge Begrenzung des Straßenraumes entlang Baulinien städtebaulich nicht erforderlich ist und außerdem damit dem individuellen Bedürfnissen mehr Spielraum eingeräumt werden kann.

Es wurden, je nach Situation, ca. 13,0 m bis 18,0 m tiefe überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen soll einerseits ein gewisser Spielraum ermöglicht, andererseits aber die Erhaltung von ausreichenden Freiflächen gewährleistet werden.

In dem noch unbebauten Bereich zwischen Camphausenweg und Gerhard-Schümmer-Str. wurde, um eine gute Integration in den Bestand zu gewährleisten, die geplante Bebauung in zwei Häusergruppen locker zusammengefaßt, so daß dadurch deutliche Freiräume entstehen und die Bebauung optisch und ökologisch nicht als Querriegel wirken kann.

7.3 Bauweise

Entsprechend den Zielsetzungen und in Anlehnung an den umliegenden Bestand wurden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Durch die Bebauung mit Doppelhäusern wird eine flächensparende Bauweise ermöglicht, die sich in die bestehende Struktur integriert. Bestehende Hausgruppen wurden dementsprechend festgesetzt.

7.4 Verkehrsfläche, Verkehrserschließung

Bis auf den Bereich zwischen Camphausenweg und Gerhard-Schümmer-Str. ist das Plangebiet vollständig erschlossen.

Der Anschluß des o.g. unbebauten Bereichs an das Straßennetz erfolgt über die Nikolaus-Becker-Straße. Die innere Erschließung wird gewährleistet durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Der Ausbau soll in der Art der verkehrsberuhigten Wohnstraßen erfolgen.

7.5 Fläche für das Anpflanzen u. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Während die bebauten Grundstücke im Schnitt über Grundstückstiefen um ca. 30 – 40 m verfügen, liegt die Tiefe der Grundstücke entlang des Camphausenweges bei ca. 25,0 m, der Abstand der Wohnhäuser zur rückwärtigen Grundstücksgrenze beträgt für diese Grundstücke ca. 5,0 bis 10,0 m.

Die mindestens 3,0 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde zur Abschirmung der vorhandenen Bebauung und als Ausgleich für die zum Teil relativ geringen Freiflächen zwischen vorhandener Bebauung und Grundstücksgrenze festgesetzt.

Wegen der Bedeutung als landschaftsprägende Elemente wird die Erhaltung eines Nussbaums, einer Salweide sowie einer Weißdornhecke festgesetzt.

Darüber hinaus wird empfohlen, den Obstbaumbestand im Bereich des Flurstücks Nr. 272 im Hinblick auf die ökologische und landschaftsprägende Bedeutung soweit wie möglich zu erhalten.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen.

9. Durchführung des Bebauungsplans

Bodenordnende Maßnahmen sind bis auf die Parzellierung noch unbebauter Flächen nicht erforderlich. Voraussetzung für die Bebauung der Flurstücke Nr. 272 und 273 ist der Abriß des landwirtschaftlichen Betriebs.

10. Kosten

Durch den erforderlichen Abriß der vorhandenen Bausubstanz entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich entstehenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Straßenbau	:	
Kanalisation	:	
Wasserversorgung	:	
Geh-, Fahr, Leitungsrecht	:	

Finanzierung

Der Anteil der Gemeinde an den Erschließungskosten richtet sich nach den vorhandenen gemeindlichen Satzungen. Bei Anlagen im Sinne der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes beträgt der Gemeindeanteil 10%.

11. Flächenbilanz, Datenübersicht

Allgemeines Wohngebiet	:	4,45	ha
(davon Fläche für Anpflanzungen)	:	0,05	ha
(davon Geh-, Fahr, Leitungsrecht)	:	0,08	ha
Grünfläche	:	0,04	ha
Verkehrsflächen	:	0,41	ha
<hr/>			
Plangebiet		4,90	ha
<hr/>			

Zusätzliche Aufnahmefähigkeit: ca. 15 1-geschossige Wohnhäuser
Ca. 4 2-geschossige Wohnhäuser

Geilenkirchen, den 11.05.88

i. V. gez. Houben
Stadtdirektor

gez. Cryns
Bürgermeister