

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 28 A der Stadt Geilenkirchen

1.) Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Stadt

Die Stadt Geilenkirchen ist seit 1815 Kreisstadt des Kreises Geilenkirchen und seit 1932 Kreisstadt des Selfkantkreises Geilenkirchen-Heinsberg. Sie liegt mit ihrem Siedlungsbereich im wesentlichen nordwestlich des Wurmtales, welches die Landschaft beherrscht. Zum Stadtgebiet gehören der eigentliche Stadtkern Geilenkirchen und Hünshoven und die zugehörigen Orte Bauchem, Gillrath, Hatterath, Tripsrath, Niederheid, Kischden und Hochheid, die einen Viertelkreis am Rande des Stadtgebietes bilden.

Seit jeher ist die Stadt Geilenkirchen Wirtschafts-, Kultur- und Verwaltungsmittelpunkt eines größeren Einzugsbereiches. Die Stadt hat z.Zt. ca. 10.500 Einwohner. Die vorhandenen Baugebiete reichen nicht aus, um den Wohnbedarf zu befriedigen. Nach dem Gebietsentwicklungsplan der Landesplanungsgemeinschaft Rheinland ist Geilenkirchen eine Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung für einen Versorgungsbereich, der 20.000 - 50.000 Einwohner umfassen kann. Der Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Selfkantkreis Geilenkirchen-Heinsberg - und der neue Flächennutzungsplan sehen eine Bevölkerungszahl von 20.000 für Geilenkirchen vor.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung

Durch den Ausbau der Stadt als Garnisonstadt steigt die Einwohnerzahl stark an. Der Wohnbedarf wird größer und kann in Kürze nicht mehr befriedigt werden. Um dem Wohnbedarf gerecht zu werden, wurde entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 28 A (Geilenkirchen-Nord) aufgestellt. Der Bebauungsplan enthält die in § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (EGBl. I S. 341) genannten Mindest-

festsetzungen.

Das im Bebauungsplan dargestellte Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch eine neu geplante Umgehungsstraße, im Süden von der vorhandenen Bebauung des Ortsteiles Bauchem (Straße "Im Gang" bis Berliner Ring), im Westen von der neu geplanten Verbindungsstraße von Bauchem nach Niederheid und im Osten von der B 221.

Die genaue flurstücksmäßige Begrenzung ist aus dem Plan ersichtlich und durch eine schwarze Begleitlinie gekennzeichnet.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 50 ha. Nach Abzug der Verkehrsflächen und der Flächen für den Gemeinbedarf von insgesamt 12 ha bleibt eine Netto-Baulandfläche von ca. 38 ha übrig.

Der Bebauungsplan sieht folgende Wohneinheiten vor:

- ca. 38 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in Reihenform, 38 WE
- ca. 11 1-geschossige Einfamilienwohnhäuser, 11 WE
- ca. 14 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in Doppelhäuser, 28 WE
- ca. 7 3-geschossige Wohnhäuser, 120 WE
- ca. 4 4-geschossige Wohnhäuser, 98 WE
- ca. 8 5-geschossige Wohnhäuser, 250 WE
- ca. 4 8-geschossige Wohnhäuser, 96 WE
- ca. 250 Wohnungen in 2-geschossigen Wohnhäusern, 250 WE.

Außerdem sollen im Plangebiet eine Schwimmhalle, Schulen, eine Sporthalle, ein Freibad, Sportplätze, ein Soldatenheim, Kirchen und Ladenbauflächen geschaffen werden.

Die Anzahl der Wohnungseinheiten beträgt 891 WE. Bei einer Belegungsdichte von 3,8 Personen je Wohnung können im Plangebiet ca. 3.380 Personen Wohnung finden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 A erforderlich.

- 2.) Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.
-

2.1 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen

Das Gebiet wird durch neu anzulegende Straßen erschlossen. Haupterschließungsstraße ist die vorhandene Quimperlé Straße. Die neu anzulegenden Straßen sollen in der Breite von 6 - 15 m angelegt werden.

2.2 Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Aus diesem Grunde wird der Rat der Stadt die Durchführung einer städtebaulichen Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG anordnen.

3.) Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Stadt und umfaßt den Ausbau der Straßen, Bürgersteige, der Fußwege, des Kanals, der Wasserversorgungsanlagen, der Straßenbeleuchtung, das Anlegen der Grünflächen etc.

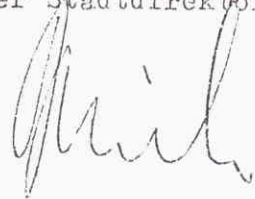
Für die Durchführung dieser Maßnahmen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge. Für die Ermittlung und Erhebung der Erschließungsbeiträge gelten Teil 6 des BBauG und die Satzung der Stadt Geilenkirchen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen:

Kosten der Umlegung	250.000,00 DM
Straßenausbaukosten	3.000.000,00 DM
Kosten des Kanals	800.000,00 DM
Kosten der Wasserversorgungsanlagen	400.000,00 DM
Kosten der Straßenbeleuchtung	300.000,00 DM
Kosten für Unvorhergesehenes	50.000,00 DM
Überschlägliche Kosten	4.800.000,00 DM

Geilenkirchen, den 4. Mai 1971

Der Stadtdirektor:



gehört zur Genehmigung

vom 15. Okt. 1971

Az. 31-400-84/71

Der Reg. erungspräsident

im Auftrag



Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 28 A

Gemäß §§ 2 und 30 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juli 1960 (BGBl I S. 341) und den hierzu ergangenen Durchführungsverordnungen, der Bauordnung für das Land NW vom 25. Juni 1962 (GV NW 1962 S. 373) i.d. Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96, GV NW S. 232) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl I S. 1237) ergehen zum Bebauungsplan Nr. 28 A folgende Festsetzungen:

1.) Ausnutzbarkeit der Grundstücke

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke richtet sich nach der Baunutzungsverordnung. Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß in einem Wohngebiet Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht zulässig sind.

2.) Gestaltung

Gruppenbauten sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen.

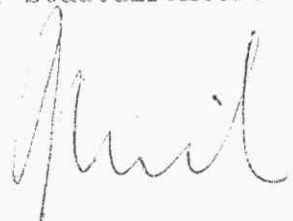
3.) Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,5 m über der Straßenkrone liegen. Die Höhe der Straßenkrone ist aus den Längsschnitten zu den einzelnen Straßen, die dem Bebauungsplan beigelegt sind, zu entnehmen.

Liegt das zu bebauende Gelände höher oder tiefer als die nach Satz 2 festgelegte Straßenkrone, so darf ausnahmsweise die Oberkante der Kellerdecke nicht höher als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Die Höhe ist jeweils in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht zu ermitteln.

Geilenkirchen, den 4. Mai 1971

Der Stadtdirektor:



gehört zur Genehmigung
vom 15. Okt. 1971

Az. 3.1-400-104/10

Der Regierungspräsident

in Auftrag

