

B E G R Ü N D U N G

1. Einleitung

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18. März 1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, 2. Änderung, beschlossen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet ist ca. 1,4 ha groß und liegt im Nordosten des Ortes Geilenkirchen zwischen Quimperléstraße und der Heinestraße.

3. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 28 setzt im Änderungsbereich überbaubare Grundstücksflächen für die Errichtung von 5-geschossigen Wohngebäuden fest. Ein 5-geschossiges Wohnhaus, südlich des Plangebietes, wurde bereits errichtet.

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, daß der Bedarf für eine solch verdichtete Bebauung und insbesondere für das Wohnen in 5-geschossigen Gebäuden nicht mit den Zielsetzungen übereinstimmt, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 bestanden: hohe Mietfluktuation und leerstehende Wohnungen im vorhandenen 5-Geschosser bestätigen diesen Wandel. Darüber hinaus entspricht die starke Massierung 5-geschossiger Bebauung nicht mehr den Vorstellungen städtebaulicher Entwicklung und Stadtgestalt. Vielmehr entstammen die Ziele, die zum Bebauungsplan Nr. 28 führten, einem nicht mehr realisierbarem Wachstumsdenken.

Auf diesem Hintergrund haben die Grundstückseigentümer beantragt, anstatt der 5-geschossigen Bebauung eine bis zu 2-geschossige Nutzung festzusetzen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bisherige Festsetzungen

Reines Wohngebiet

Geschossigkeit: zwingend 5-geschossig

GRZ 0,4 GFZ 0,8

Gemeinschaftsgaragen orientiert zur Heinestraße

6. Änderungen

- a) Geschossigkeit: 2-geschossig als Höchstgrenze, entsprechend der angrenzenden Bebauung (bis auf den bestehenden 5-Geschosser).
- b) Überbaubare Grundstücksflächen: Diese wurden so geändert, daß anstatt einer Zeilenbebauung, wie bisher, ein räumlich abwechslungsreiches Wohnumfeld mit der Möglichkeit der Bildung von platzartigen Bereichen entstehen kann.
- c) Die Haupteerschließung erfolgt über die Heinestraße. Die innere Erschließung, die schleifenförmig geführt ist, soll über Privatstraßen erfolgen, die im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.
- d) Der Bebauungsplan setzt Flächen für Stellplätze fest, die den Fehlbedarf im Bereich der vorhandenen 5-geschossigen Bebauung mindestens zum Teil abdecken sollen.
- e) Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen einerseits der Milderung der Nahtstellensituation zwischen 2- und 5-geschossiger Bebauung dienen, andererseits einen besseren Übergang zwischen Bebauung und Quimperléstraße ermöglichen.

7. Durchführung des Bebauungsplanes und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Zusätzliche Kosten entstehen voraussichtlich nicht. Entschädigungen aufgrund der Änderung der Nutzungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

8. Flächenbilanz, Datenübersicht

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1,4 ha
Anzahl der Wohneinheiten:	ca. 42

Geilenkirchen, den 23. März 1987


Bürgermeister


stellv. Stadtdirektor

14.9.87

Angew.