

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Würm zwischen den Straßen Fahrposterweg und In der Kummet. Es grenzt im östlichen, südöstlichen und im südwestlichen Bereich an bestehende Wohnhausbebauung an. Es bildet die kontinuierliche Fortsetzung des Ortsbildes mit Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Geilenkirchen im Südwesten und ca. 30 Jahre alter Bebauung an der südöstlichen Plangeietsgrenze.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Würm sind bei derzeit 428 Einwohnern nur noch wenige Baulücken vorhanden. Der Bedarf nach neuen Wohnbauflächen allein aus der Ortslage Würm heraus ist groß. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 sollen die Voraussetzungen für neue Wohnbebauung in Würm geschaffen werden sowie die Voraussetzungen zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich sicherzustellen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen.

3. Landesplanerische Anpassung

Der Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Bereich zz. "Grünfläche" dar, bis auf die Grundstücke, die unmittelbar an den Fahrposterweg angrenzen. Diese sind als "Dorfgebiete" ausgewiesen. Die Darstellung "Grünfläche" wird im Parallelverfahren (30. Änderung des Flächennutzungsplanes) geändert in "Allgemeine Wohngebiete". Eine entsprechende landesplanerische Anfrage wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 26.06.1996 positiv beantwortet.

Die Plangeietsfläche schließt einen bisher unbebauten Bereich mit direktem Anschluss an bereits bebaute Gebiete an. Vor Bebauung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftlich genutzt. Zu beseitigende Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden, ebenso fehlt eine Ortsrandbegrünung. Von daher bietet sich sowohl aus ökologischer wie landschaftsästhetischer Sicht eine Bebauung an.

Der Bebauungsplan ist durch das Parallelverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die drei Grundstücke entlang des Fahrposterweges, die im Flächennutzungsplan weiterhin die Darstellung "Dorfgebiete" aufweisen, können aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung insofern vernachlässigt werden. Zudem ist die Nutzung dieser Grundstücke aufgrund genehmigter Bauvorhaben eine Wohnnutzung.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan "Allgemeine Wohngebiete" der Zielsetzung der Planung entsprechend festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen sollen eine maßvolle Höhenentwicklung, insbesondere wegen der Ortsrandlage des Plangebietes, gewährleisten und sich somit in die umgebende bauliche Struktur einfügen. Die wenigen Grundstücke entlang des Fahrposterweges sind mit großzügigeren Höhenfestsetzungen belegt als das übrige Plangebiet.

Am Fahrposterweg wurden bereits Gebäude genehmigt und teilweise fertig gestellt nach § 34 BauGB; die getroffenen Höhenfestsetzungen orientieren sich an den per Baugenehmigung zugestandenen Höhen. Diese Höhen sind aber nicht als Zielvorstellung auf das übrige Bebauungsplangebiet übertragbar.

Die festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens resultiert daraus, dass das Plangebiet von einer relativ hoch liegenden Kanalleitung durchzogen wird. Dies wird zu einer relativ hoch liegenden Straße führen. Um sicherzustellen, dass das Erdgeschoss künftiger Gebäude zur Straße einen akzeptablen Höhenbezug hat, ist es erforderlich, die Mindesthöhe der Erdgeschossfußböden festzusetzen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt ist offene Bauweise mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen sind ausgeschlossen, weil die Ortsrandlage und die nähere Umgebung eine derart verdichtete Bebauung nicht vertragen. Die nur für Einzelhäuser vorgesehenen Flächen liegen an exponierter Stelle und prägen dort nachhaltig den Straßenraum (Einmündungen). Die überbaubaren Flächen werden festgesetzt durch Baugrenzen und Baulinien. Die Baulinien entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleisten eindeutige Raumkanten und dadurch einen geschlossenen Straßenraum. Im Bebauungsplan sind Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Eine gestalterische Dominanz des strukturierenden Baukörpers Garage an prägnanten Stellen des Baugebietes wird somit verhindert (z. B. Straßeneinmündung).

4.4 Erschließung/Verkehrsflächen

Die Planstraße im Bebauungsplangebiet wird an die Straße In der Kummet angebunden. Zudem wird ein Fuß- und Radweg zum Fahrposterweg hergestellt. Kraftfahrzeugdurchgangsverkehr mit seinen negativen Begleiterscheinungen kann somit nicht entstehen.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 7 m ausreichend groß bemessen, um auch zusätzliche Parkmöglichkeiten auf der Straße unterbringen zu können. Die Straßenverkehrsfläche soll als Mischfläche ausgebaut werden, d. h., dass allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt eine gemeinsame Fläche zur Verfügung steht. Die öffentlichen Parkplätze im Straßenbereich wurden aus verschiedenen Gründen festgesetzt. Zum einen zeigte es sich in der Vergangenheit in anderen Gebieten teilweise als problematisch, Parkplätze in der späteren konkreten Straßenausbauplanung noch zuzuordnen (entgegenstehende Bauwünsche/ Grundstückserschließungen), zum anderen steuern schon festgesetzte Parkflächen die Anordnung von Garagen und Zugängen und vermeiden damit potenzielle spätere Konflikte. Aus denselben Gründen sind auch die Standorte der Straßenbäume im Bebauungsplan festgesetzt.

4.5 Erschließung/Entwässerung

Die Schmutzwässer aus dem Bebauungsplanbereich werden über die Kanalisation der Kläranlage Flahstraß zugeführt. Das im Straßenbereich anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Vorschlag des Ing.-Büros Brendt vom 18.03.1997 über ein Muldenrigolen-System im Bebauungsplangebiet versickert werden. Hierzu wird auch auf das Papier vom 18.03.1997 verwiesen.

Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Fläche festgesetzt. Vorgesehen ist, über einen Regenwasserkanal das Wasser der Versickerungsmulde zuzuführen.

Bei der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung der Straße ist davon auszugehen, dass die Belange des Grundwasserschutzes ausreichend berücksichtigt sind.

Aus dem genannten Papier darf ebenfalls geschlossen werden, dass es möglich ist, im Bereich der privaten Baugrundstücke die anfallenden Oberflächenwässer von den Gebäuden und befestigten Flächen zu versickern. Eine entsprechende Festsetzung enthält der Bebauungsplan. Die Art der Versickerung ist nicht festgesetzt. Zwar ist aus Gründen des Grundwasserschutzes tendenziell eine möglichst oberflächennahe Versickerung (Muldenversickerung) anzustreben; hierbei wird die Filterwirkung des natürlichen Bodens am besten genutzt. Wo aber, wie im Bebauungsplan Nr. 78, mit keinen Grundstücken zu rechnen ist, kann eine Muldenversickerung nicht erzwungen werden (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit), wenn und weil eine andere, weniger flächenintensive Versickerung (z. B. Schachtversickerung) ebenfalls die Belange des Grundwasserschutzes ausreichend berücksichtigen kann. Es wird deswegen dem einzelnen Grundstückseigentümer freigestellt, zu bestimmen, welche Art der Versickerung er wählt. Dass hierbei die Belange des Grundwasserschutzes technisch berücksichtigt werden, wird im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse sichergestellt.

4.6 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 Festsetzungen im Bebauungsplan.

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sowie eine Fläche gemäß § 9 Abs. 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zugleich "Fläche für die Wasserwirtschaft" festgesetzt. An den hinteren Grundstücksgrenzen sind 2 m bis 5 m breite Pflanzstreifen anzulegen. Zudem ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum heimischer Sorte anzupflanzen. Die Grundstücke sind bei Verwirklichung des Bebauungsplanes aufgrund ihrer Tiefen ausreichend groß bemessen, so dass keinem Grundstückseigentümer die Realisierung dieser Festsetzung unzumutbar sein wird. Auch die festgesetzte Einfriedigung der Grundstücksgrenzen mit Schnitthecken und Begrünung der Garagenwände trägt zur Kompensation des Eingriffes bei.

Rechnerisch kann davon ausgegangen werden, dass der ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ausgeglichen ist, wenn auch hierzu im Rahmen der Abwägung keine absolute Verpflichtung besteht.

Um dem Gesichtspunkt nach Minimierung des Eingriffes Rechnung zu tragen, wurde festgesetzt, den Fuß- und Radweg und die Zugänge und Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen, das Regenwasser von befestigten Flächen vor Ort zu versickern.

Der durch die Straße verursachte Eingriff in Natur und Landschaft soll kompensiert werden durch die Straßenbäume und die im Süden festgesetzte Versickerungsmulde. Unter dem Gesichtspunkt der ökologischen Wertigkeit und gestalterischen Aspekte fiel die Auswahl der Straßenbäume auf Ahorn und Winterlinde.

Eine mit dem jeweiligen Bauvorhaben zeitnahe Bepflanzung der Grundstücke ist aufgrund der allgemeinen baurechtlichen Vorschriften gewährleistet. Notfalls kann die Pflanzverpflichtung per Pflanzgebot durchgeführt werden.

5. Lärmemissionen/Nebeneinander von Sportplatz und Wohngebiet

Angrenzend an den südwestlichen Plangebietsrand befindet sich eine Sportplatzanlage. Eigentümerin dieser Anlage ist die Stadt Geilenkirchen. Nutzer des Platzes ist eine Sportgemeinschaft der Stadtteile Würm-Beeck-Lindern. Die Stadt hat mit dem Nutzer des Sportplatzes die Nutzungszeiten einvernehmlich festgelegt. Durch die Festlegung wird die Nachtruhe gesichert.

Spiel- und Übungsbetrieb findet zwischen 22.00 Uhr und 12.00 Uhr nicht statt.

Die heute bereits vorhandene Bebauung zwischen dem Sportplatz und der Rückstraße sowie entlang der Straße `Im FeldchenA und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67 einerseits sowie der Sportplatzbetreiber und die Sportplatzbenutzer andererseits müssen im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme aufeinander Rücksicht nehmen .

Dieses Gebot gilt umso mehr für das neue Plangebiet. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 78 geplante Wohnbebauung trifft hier auf einen schon vorhandenen Sportplatz. Das Plangebiet ist somit vorbelastet und es müssen höhere Immissionen als bei unbelasteten Gebieten geduldet werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen dabei allerdings gewahrt bleiben.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67, der sich nordwestlich in unmittelbarer Nachbarschaft des Sportplatzes befindet und von daher mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 78 vergleichbar ist, wurde zur Beurteilung der Immissionssituation ein schalltechnisches Gutachten durch die Fa. Schall- und Wärmemesstelle GmbH aus Aachen erstellt. Dieses Gutachten vom 26.08.1991 kann auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 78 angewendet werden. Seinerzeit wurde zwar u. a. die VDI 3724 "Beurteilung der durch Freizeitaktivitäten verursachten und von Freizeiteinrichtungen ausgehenden Geräusche", die im Entwurf vorlag, zugrunde gelegt. Die 18. Bundesimmissionsschutzverordnung - Sportanlagenlärmschutzverordnung galt 1991 noch nicht.

Bei der VDI 3724-E mussten aber die gleichen Grenzwerten und Ruhezeiten wie in der für Sportanlagen geltenden 18. Bundesimmissionsschutzverordnung - Sportanlagenlärmschutzverordnung zugrunde gelegt werden. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines neuen lärmschutztechnischen Gutachtens nicht erforderlich. Der Anwendungsbereich der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung erstreckt sich gemäß § 1 Bundesimmissionsschutzverordnung auf die Errichtung, den Betrieb und die Beschaffenheit von Sportanlagen. Für die hier vorhandene Sportanlage kommt eine Anwendung der 18. Bundesimmissionschutzverordnung bezüglich des Betriebs in Betracht. Diese Anwendung kann sich dann aber nicht nur auf das neue Plangebiet Bebauungsplan Nr. 78, sondern auch auf die bisher schon vorhandene Bebauung beziehen.

Von Seiten der teilweise seit Jahrzehnten vorhandenen Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportplatz sind bis zum heutigen Tage keine Beschwerden bezüglich Lärmimmissionen an die Stadt Geilenkirchen herangetragen worden. Legt man das o. a. schalltechnische Gutachten für das neue Plangebiet zugrunde, kommt man zu dem folgenden Ergebnis:

Werktags zwischen 8.00 und 20.00 Uhr liegt der zulässige Immissionsrichtwert bei 55 dB A. In einer Entfernung von 40 m zwischen Sportanlage und Wohnbebauung wird ein Wert von 52 dB A erreicht. Werktags zwischen 20.00 und 22.00 Uhr liegt der Grenzwert bei 50 dB A. In 40 m Entfernung wird ein Wert von 55 dB A erreicht. Sonntags in der Zeit von 9.00 bis 13.00 Uhr liegt der Grenzwert bei 55 dB A. Der Wert in 40 m Entfernung liegt bei 55 dB A. In der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr sonntags liegt der Grenzwert bei 50 dB A. Der gemessene Wert in 40 m Entfernung liegt bei 58 dB A.

Zu beachten ist, dass die am nächsten zur Sportanlage gelegene Bebauung ca. 25 m bis 30 m Abstand einhält, so dass man davon ausgehen muss, dass die gemessenen Werte noch ein wenig erhöht werden müssen.

Bei der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens wurde aber von einem relativen Extremfall ausgegangen. Insbesondere während des Übungsbetriebes sind geringere Schallleistungspegel zu erwarten.

Die von der Sportanlage ausgehenden Lärmimmissionen besitzen eine große Dynamik, d. h., es kommt zu kurzfristigen Geräuschspitzen.

Auch ist § 5 Abs. 4 Bundesimmissionsschutzverordnung zu beachten, wonach bei Sportanlagen, die vor In-Kraft-Treten der Verordnung errichtet wurden, von der Festsetzung von Betriebszeiten abgesehen werden soll, wenn die Richtwerte um weniger als 5 dB A überschritten werden. Eine Überschreitung um mehr als 5 dB A wurde lediglich sonntags zwischen 13.00 und 15.00 Uhr ermittelt. So gesehen werden die in der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung vorgeschriebenen Grenzwerte im Großen und Ganzen für das neue Plangebiet eingehalten.

Bei Überschreitung der Grenzwerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete könnte zudem nicht ohne weiteres von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen werden. Die Grenzwerte für Mischgebiete liegen um 5 dB A höher als die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete. Die Grenzwerte für Mischgebiete werden im Plangebiet eingehalten. In Mischgebieten ist Wohnen erlaubt und eine gesundheitliche Beeinträchtigung muss auch in diesen Gebieten ausgeschlossen sein. Ebenso hat das Gesundheitsamt des Oberkreisdirektors Heinsberg im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung erhoben.

Aus dem Vorstehenden darf geschlossen werden, dass ein gesundes Wohnen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 78 gewährleistet ist.

Zu sehen ist noch Folgendes:

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ist mittel- bis langfristig geplant, den Sportplatz zu verlagern und die jetzige Sportplatzfläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Die öffentliche Grünfläche "Sportplatz" wurde daher im 20. Flächennutzungsplanänderungsverfahren als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt und eine andere Fläche in Würm mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ausgewiesen. Diese Planung besteht weiterhin und soll mittelfristig realisiert werden.

Im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke, die insgesamt im Eigentum der Stadt Geilenkirchen stehen, werden die potentiellen Erwerber auf die vorhandene Situation hingewiesen.

Den Käufern der Grundstücke ist das Vorhandensein der Sportanlage bekannt. Auch werden sie über eventuelle Immissionen, die von der Sportanlage ausgehen können, aufgeklärt.

Um unnötigen Auseinandersetzungen von vornherein den Boden zu entziehen, wird den künftigen Grundstückserwerbern abverlangt, per Grunddienstbarkeit oder Baulast die Auswirkungen des Sportplatzbetriebes widerspruchsfrei hinzunehmen.

6. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß ' 86 BauO NW

Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 35° bis 48° bzw. $\leq 60^\circ$ vorgesehen. Reine Flachdächer sind somit ausgeschlossen. Damit ist die Möglichkeit eines Dachausbaues gewährleistet, womit das Ziel der flächensparenden Bauweise unterstützt wird.

Im Vordergrund steht aber diese Vorgabe zur Dachgestaltung und hierbei wurden die das Plangebiet umgebenden Gebäude aufgegriffen. Insoweit soll ein harmonischer Straßenraum mit einer einheitlichen Dachlandschaft entstehen.

Für Garagen wird ebenfalls ein geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel von mehr als 20° festgesetzt. Damit wird erreicht, dass von ihnen eher die Wirkung eines dem Hauptgebäude zugehörigen Anbaus ausgeht, was zur Harmonie und Geschlossenheit des Straßenraumes beiträgt. Garagen mit Flachdach wirken in Dimension und Gestaltung (z. B. Fertiggaragen) oft als Fremdkörper und würden ein ausgewogenes und ästhetisches Straßenbild eher stören.

Die Ausdehnung der Dachgauben wurde beschränkt, um sicherzustellen, dass der Eindruck einer harmonischen Dachlandschaft gewahrt bleibt. Übergroße Dachaufbauten führen in der Tendenz dazu, diesen Eindruck der Geschlossenheit empfindlich zu stören. Auch in den benachbarten Straßenzügen sind keine Dachaufbauten vorzufinden, die den vorgeschriebenen Rahmen sprengen würden.

7. Flächenbilanz

Gesamtgröße	13.490 m ²	100,00 %
Verkehrsflächen	1.801 m ²	13,35 %
davon Fußweg	140 m ²	1,04 %
Spielplatz	254 m ²	1,88 %
Sickermulde	<u>394 m²</u>	<u>2,92 %</u>
Netto Baulandfläche	11.041 m ²	81,85 %
davon private Pflanzstreifen	1.455 m ²	10,79 %

8. Kosten

Durch die Planung werden voraussichtlich Kosten entstehen:

Kanal	176.000,00 DM
Straße einschließlich Bepflanzung und Beleuchtung	237.776,00 DM
Kinderspielplatz	12.000,00 DM
Versickerungsbecken	<u>5.000,00 DM</u>
voraussichtliche Gesamtkosten	<u>430.776,00 DM</u>

Geilenkirchen, 18.08.1997

Der Stadtdirektor
I. V.

gez.

gez.

Beemelmans
Bürgermeister

Hausmann
I. Beigeordneter