
Bebauungsplan Nr. 109

„Ehemaliges Molkereigelände“

Stadt Geilenkirchen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 05.08.2014



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
1.3	Fachgutachten	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Lage und Abgrenzung	4
2.2	Bestand	4
2.3	Umgebung	4
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Planungsrechtliche Situation	5
3.4	Sonstige Planwerke	5
4.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	6
4.1	Erschließung	6
4.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	6
4.3	Grün- und Freiflächenkonzept	7
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen	10
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Böschung und deren Höhenlage	11
5.7	Begrünung der Böschung	11
5.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
5.9	Lärmschutzmaßnahmen	11
5.10	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW	11
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	12
6.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	12
6.2	Verkehr	12
6.3	Ver- und Entsorgung	13
6.4	Immissionen / Emissionen	13
6.5	Bergbau / Altlasten	15
6.6	Naturhaushalt / Ökologie	16
6.7	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	17
6.8	Sachgüter	17
6.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
7.	HINWEISE	17
8.	FLÄCHENBILANZ	18
9.	ANLAGEN	18

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Am südlichen Rand der Innenstadt der Stadt Geilenkirchen, nordwestlich der Herzog-Wilhelm-Straße (L 364) und östlich des Waldstadions auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer Grundstücksfläche von ca. 1,33 ha geplant. Die Gebäude der Molkerei sind inzwischen abgebrochen. Geringe Teile des Plangebiets sind bereits mit einem Wohnhaus (Flurstück 1015) und einem Versammlungsraum der Zeugen Jehovas (Flurstück 1022) bebaut.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von ehemals baulich genutzten Flächen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in dieser integrierten Lage, angepasst an die nördlich und südlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete „Am Sonnenhügel“ und „Hommer Heide“ qualifizierten Wohnungsbau zu entwickeln.

Die Stadt Geilenkirchen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielvorstellungen:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse
- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser ehemaligen gewerblichen Nutzung durch die Realisierung eines attraktiven Wohnstandortes am Stadtrand.

Das Vorhaben stellt zudem eine städtebaulich sinnvolle Einbindung in einen bereits durch Wohnbebauung umgebenen Bereich dar.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Gem. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung, Grundfläche unter 20.000 qm, kein UVP-pflichtiges Vorhaben) sind hier gegeben.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten werden nach heutigem Kenntnisstand im Rahmen des Planverfahrens erarbeitet:

Natur und Landschaft:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Bearbeitung: Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Dipl.-Biologe Hartmut Fehr, Stolberg; Stand: Juli 2014

Lärm- und Schallschutz:

Schalltechnisches Gutachten, Bearbeitung ACCON GmbH, Köln; Stand: Juli 2014

Altlasten

Gefährdungsabschätzung, Hydr.o. Geologen und Ingenieure, Aachen; Stand Mai 2014

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das ca. 13.300 qm große Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Geilenkirchen nordwestlich der Herzog-Wilhelm-Straße (L 364). Es ist nördlich durch die Straße „Am Sonnenhügel“ sowie südlich durch die ehemalige Kleinbahntrasse begrenzt. Westlich und nordwestlich angrenzend befinden sich das Waldstadion sowie weitere Sport- und Bolzplätze.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 423, 424 (tw.), 475, 476, 1015, 1022 und 1023 aus Flur 33, Gemarkung Geilenkirchen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Sonnenhügel“ (Flurstücke 611, 425),
- im Osten durch die Herzog-Wilhelm-Straße (Flurstück 1024),
- im Süden durch die Trasse (einschl. Böschung) der ehemaligen Kleinbahntrasse (Flur 23, Flurstück 90) sowie
- im Westen durch einen nicht befestigten Fußweg (Flurstück 474).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Das Gelände wurde ehemals vorwiegend als Molkerei genutzt. Nach Betriebsauflösung standen die Gebäude leer, bis sie im Frühjahr 2013 abgebrochen wurden. Am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude neueren Datums, ein Wohnhaus (Am Sonnenhügel 11) sowie ein Versammlungsraum der Zeugen Jehovas (Am Sonnenhügel 17). Nach dem Abbruch der Gebäude der ehemaligen Molkerei liegt das Gelände jetzt brach. Etwa 100 m von der Herzog-Wilhelm-Straße westlich in das Plangebiet hinein setzt eine Böschung an, die steil um ca. 4 bis 5 m ansteigt. Das übrige Gelände unterhalb und oberhalb dieser Böschung ist überwiegend eben.

2.3 Umgebung

Das Plangebiet wird im Norden durch die 1 bis 2-geschossige, lockere Wohnbebauung an der Straße „Am Sonnenhügel“ und deren Stichstraßen begrenzt.

Im Osten befindet sich die Herzog-Wilhelm-Straße. Sie ist als südliche Ausfallstraße der Stadt Geilenkirchen (Verlängerung Herzog-Wilhelm-Straße / Wurmtalstraße) und Zubringer zur Umgehungsstraße B 56 durch Durchgangsverkehr geprägt. Gegenüber befindet sich hier ein Mischgebiet mit Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Dahinter grenzen Wiesen und Weiden an.

Im Westen wird das Plangebiet von großen Waldflächen begrenzt.

Im Süden wird das Plangebiet durch die auf einem Wall befindliche ehemalige Kleinbahntrasse begrenzt. Hier schließt südlich die Straße „Am Stadion“ an und führt zum südwestlich vom Plangebiet gelegenen Waldstadion sowie weiterer Sport- und Bolzplätze. Südlich der Straße „Am Stadion“ grenzt das Neubaugebiet „Hommer Heide“ an, ein in der Regel durch 2-geschossige Doppel- bzw. Reihenhäuser geprägtes Wohngebiet.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Geilenkirchen als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur eingestuft. Die Bundesstraße 56, die als Umgehung westlich an der Stadt Geilenkirchen vorbeiführt, wird als überregionale Achse „Bundesstraße“ dargestellt.

Das Plangebiet fällt im Rahmen des Landesentwicklungsplanes „Schutz vor Fluglärm“ in die Schutzzone C (62 dB(A) bis 67 dB(A) tags) (vgl. Kap. 6.4).

Derzeit ist ein neuer Landesentwicklungsplan in Aufstellung, der den Teilplan „Schutz vor Fluglärm“ und andere zwischenzeitlich aufgestellte Teilpläne in ein Planwerk übernimmt.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand Mai 2009, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dar. Der Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit der beabsichtigten Planung überein und wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht der seit dem 24.10.1960 bekanntgemachte Durchführungsplan Nr. 13, der über das Molkereigelände hinaus, die Erschließungsflächen „Am Sonnenhügel“ sowie die Baufluchtlinien festsetzt. Ziel des damaligen Fluchtlinienplanes war die Bestandsicherung und Erweiterungsmöglichkeit der Molkerei sowie die Entwicklung einer Wohnbebauung zwischen Molkerei und der Straße „Am Mausberg“. Dieser Durchführungsplan Nr. 13 wurde überwiegend realisiert. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 109 wird der Durchführungsplan Nr. 13 überplant. Es gilt dann der Bebauungsplan Nr. 109.

3.4 Sonstige Planwerke

Südlich des Plangebietes unterhalb des Walles der ehemaligen Kleinbahn befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 91 „Wurmtalstraße“, der Wohnbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern vorsieht.

Sonstige relevante Planwerke sind nicht vorhanden.

4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Wohnstraßen, die als Stichstraßen von der Straße „Am Sonnenhügel“ in das Gebiet hineinführen.

Vom unteren Sonnenhügel führt eine Wohnstraße (Planstraße A) in Ost-West-Richtung als Stichstraße in das Gebiet und endet unterhalb der vorhandenen und künftig verbleibenden Böschung. Die zweite Wohnstraße (Planstraße B) ist oberhalb der Böschung vorgesehen und verläuft ab dem oberen Sonnenhügel in Nord-Süd-Richtung ebenfalls als Stichstraße in das Plangebiet. Im Rahmen der Realisierung ist durch erforderliche Angleichung der Böschung die Standfestigkeit der Straße zu gewährleisten.

Beide Wohnstraßen enden jeweils in einer Wendeanlage. Sie werden als Mischverkehrsfläche (höhengleicher Ausbau) ausgebildet. Die Planstraße A hat einen Querschnitt von 6,50 m, die Planstraße B von 4,75 m. Am Ende dieser Wohnstraßen ist eine Wendemöglichkeit u. a. für Müllfahrzeuge vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner sind laut städtebaulichem Konzept auf den einzelnen Einfamilien- / Doppelhausgrundstücken Garagen oder Carports sowie jeweils ein weiterer Stellplatz vorgesehen. Zusätzlich zu den 3 oberirdischen Stellplätzen, die dem geplanten Mehrfamilienhaus an der Herzog-Wilhelm-Straße zugeordnet sind, sind in einer Tiefgarage unterhalb des Gebäudes ca. 15 Stellplätze geplant. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Besucher erfolgt in der Planstraße A straßenbegleitend innerhalb der Mischverkehrsfläche. Je nach entstehender Bebauung und Lage von Grundstückszufahrten, können einige wenige Kfz im Straßenraum geparkt werden. In der Planstraße B sind straßenbegleitend keine Stellplätze vorgesehen. Zudem werden zusätzlich zu den vorhandenen Stellplätzen im Bereich des Wohngebietes WA 2 (Versammlungsgebäude der Zeugen Jehovas) weitere Stellplätze neu errichtet, die von der zentralen Zufahrt des Grundstückes angefahren werden.

4.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Gemäß planerischem Konzept entsteht ein stadtrandtypisches und teilweise aufgelockertes Wohnquartier. Insgesamt sind auf ca. 18 - 20 Grundstücken Einfamilien- oder Doppelhäuser vorgesehen. An der Herzog-Wilhelm-Straße ist entsprechend der Umgebungsbebauung ein Mehrfamilienhaus geplant.

Nach planerischem Konzept werden zentral im Plangebiet unterhalb der Böschung überwiegend Doppelhäuser angeordnet. Hier kann besonders im Bereich der Wendeanlage städtebaulich bereits eine erste Auflockerung durch die hier geplanten Einfamilienhäuser stattfinden.

Oberhalb der Böschung am Siedlungsrand sind nur noch Einfamilienhäuser auf größeren Grundstücken vorgesehen, um die Siedlungsstruktur im Übergang zur mit Gehölzen und Hochstämmen bewachsenen waldartigen Landschaft deutlich aufzulockern.

In Anlehnung an die vorhandenen Wohngebäude nördlich (Am Sonnenhügel) und südlich (Hommer Heide) ist für die Bebauung auf den Einfamilien- / Doppelhausgrundstücken eine 2-geschossige Bauweise vorgesehen. Somit werden die vorgegebenen Maßstäbe an diesem südlichen Stadtrand von Geilenkirchen im Übergang zur freien Landschaft beibehalten. Das Konzept ermöglicht überwiegend eine Erschließung der

Grundstücke von Norden und Osten, so dass die zugehörigen Gärten sich entsprechend in Süd- oder Westlage befinden.

4.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Das Plangebiet ist geprägt durch die steile Böschung, die ca. 100 m westlich der Herzog-Wilhelm-Straße in Nord-Süd Richtung durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft. Hier befand sich ursprünglich eine Gebäudekante, die die Gebäude der ehemaligen Molkerei in einen unteren und oberen Bereich trennte. Der jetzige Eigentümer hat diese ehemalige Kante zu einer Erdböschung mit einer durchschnittlichen Neigung von 35° verschoben. Für den Ausbau der Planstraße B ist eine Neumodellierung der Böschung erforderlich. Gemäß städtebaulichem Konzept ist vorgesehen, diese Böschung den privaten, rückwärtigen Garten- und Freiflächen der Gebäude unterhalb der Böschung zuzuordnen. Zur Bepflanzung der Böschung gibt es konkrete Festsetzungen. Diesbezüglich wird auf Punkt 5.6 verwiesen. Hiervon betroffen sind die Grundstücke unterhalb der Planstraße B. Alle weiteren Garten- und Grünflächen der privaten Grundstücke sind wenigstens topographisch teilweise eben.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 4 (§ 4 BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept wird der Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gliederung in WA 1 – 4 erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO in Teilbereichen des Plangebietes sowie unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (vgl. Kap. 5.2) und unterschiedlicher Bauweisen (vgl. Kap. 5.3).

Im **WA 1** entlang der Herzog-Wilhelm-Straße soll gemäß städtebaulichem Gestaltungskonzept sowie entsprechend der weiterführenden Bebauung eine bauliche Abschirmung des rückwärtigen Plangebietes erfolgen. So sind alle Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Im Weiteren sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sowie Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) ebenfalls zulässig. Begründet ist dies in der Zulässigkeit einer traditionellen Nutzungsvielfalt entlang der Herzog-Wilhelm-Straße, ohne die Hauptnutzung „Wohnen“ zu untergraben. Daher ist ab dem dritten Vollgeschoss gem. § 1 Abs. 7 BauNVO lediglich die im allgemeinen Wohngebiet zulässige Hauptnutzung „Wohngebäude“ gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen). Für diese Nutzungen werden an anderen Stellen im Stadtgebiet geeignetere Standorte vorgehalten. Sie wären hier zu störend und flächenintensiv.

Im **WA 2** entlang der Straße „Am Sonnenhügel“ gelten bezüglich der zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO dieselben Parameter wie in **WA 1**. Es befindet sich im bestehenden Gebäude derzeit eine Anlage für kirchliche Zwecke (Versammlungsraum der Zeugen Jehovas). Sollten aber durch diese kirchliche Gemeinschaft in Zukunft Verlagerungsabsichten bestehen, ist es sinnvoll, ohne Änderungsverfahren des Bau-

ungsplanes dieses Grundstück sowie das Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen. WA 1 und WA 2 unterscheiden sich im Maß der baulichen Nutzung.

Im **WA 3** (Wohnbaugrundstücke unterhalb der Böschung, nördlich und südlich der Planstraße B) sind gem. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 7 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

Städtebaulich begründet ist der Ausschluss dieser ansonsten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in der Hauptnutzung Wohnen und wohnverträglichen Nutzungen wie z.B. Läden oder Dienstleistungen, welche hier ungestört zu ermöglichen sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO: nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe).

Der Ausschluss der allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ist begründet durch die nahe gelegene Stadtmitte, in der solche Nutzungen an einer geeigneteren Stelle vorgehalten werden.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist in der Verkehrsbelastung, aufgrund des Kundenverkehrs auch in den Abend- und Nachtstunden, begründet. Besonders Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind auch aufgrund des Erscheinungsbildes dieser Gebäude und den damit verbundenen Beeinträchtigungen des homogenen Ortsbildes eines Wohngebietes nicht zulässig. Für diese Nutzungen und die übrigen ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet genügend Standorte in besserer Zuordnung vorhanden, für Beherbergungsbetriebe z.B. in den Mischgebieten.

Nutzungen wie z.B. Verwaltungen sind mit einem erhöhten Besucheraufkommen verbunden, so dass auch aus Gründen des Lärmschutzes als auch bezüglich des Verkehrsaufkommens der Ausschluss begründet ist.

Im **WA 4** (Wohnbaugrundstücke oberhalb der Böschung, westlich der Planstraße A) gelten bezüglich der zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO dieselben Parameter wie in **WA 3**. WA 3 und WA 4 unterscheiden sich im Maß der baulichen Nutzung und in der Bauweise.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an die umgebende Bebauung und dem zugrundeliegenden Plankonzept. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in allen Allgemeinen Wohngebieten, dies entspricht den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Höhe der baulichen Anlagen

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe bestimmt. Die Zahl der zulässigen

Vollgeschosse entspricht der Umgebungsbebauung und dem zugrunde liegenden Planungskonzept. Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans daher überwiegend maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Es kann somit eine ortstypische, der Umgebung angepasste, Bebauung ermöglicht werden.

Ebenso kann entlang der Herzog-Wilhelm-Straße gemäß städtebaulichem Konzept und entsprechend der umgebenden Bebauung entlang der Herzog-Wilhelm-Straße ein Mehrfamilienhaus entstehen. Daher wird in diesem östlichen Planbereich im WA 1 zwingend eine 3-Geschossigkeit festgesetzt.

In Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen ist somit gewährleistet, dass die Höhenentwicklungen der vorgesehenen Bebauung zum einen unterhalb der Böschung, zum anderen oberhalb der Böschung nicht wesentlich über- oder unterschritten wird. Die Höhenentwicklung im zentralen Bereich unterhalb der Böschung orientiert sich an der Herzog-Wilhelm-Straße und hat damit einen städtebaulichen Bezug zu dieser Straße und zur gegenüberliegenden östlichen Bebauung. Oberhalb der Böschung orientiert sich die Höhenentwicklung städtebaulich verträglich an dem vorhandenen Bestandsgebäude. Insgesamt wird durch die Bestimmungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Gebäudehöhe eine städtebaulich ausreichende Höhe zur Fassung der Straßenräume oberhalb und unterhalb der Böschung, gleichzeitig aber auch eine Überdimensionierung der Gebäude verhindert.

Durch die Festsetzung der Vollgeschosse, der max. zulässigen Gebäudehöhen sowie der max. Dachneigungen ist daher auch die dritte Dimension ausreichend bestimmt.

Die Bezugshöhen der jeweiligen Gebäudehöhen sind Normalhöhen im System Deutsches Haupthöhennetz (DHHN) 92 und werden über Normal-Höhe-Null (NHN) festgesetzt. Die natürlichen Geländehöhen werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise gewählt, so dass eine Bebauung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes errichtet werden kann. Im westlichen Geltungsbereich wird gemäß der dort bereits vorhandenen Bebauung und dem direkten Übergang zur Landschaft Einzelhausbebauung festgesetzt. Im zentralen Plangebiet unterhalb der Böschung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept sowie der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bauweise eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Entlang der Herzog-Wilhelm-Straße erfolgt neben der offenen Bauweise und der festgesetzten zwingenden III-geschossigen Bebauung keine weitere Einschränkung zur Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die Anordnung der Baugrenzen entspricht dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept und wird so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung steht und raumwirksame Akzente entlang der Straßen möglich sind.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenzen werden die Baugrenzen aus dem derzeit noch rechtskräftigen Durchführungsplan Nr. 13 mit einem Abstand von ca. 7,0 m von

der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. So wird auch zu den westlich angrenzenden Waldflächen ein ausreichender Abstand eingehalten.

5.4 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die die in den textlichen Festsetzungen bestimmte Größe von 30 cbm nicht überschreiten. Der Ausschluss ist in den ausreichend vorhandenen Anordnungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen und der Vermeidung einer ungeordneten Bebauung im gesamten Grundstücksbereich begründet.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit wird vermieden, dass diese ungeordnet auf den Grundstücken entstehen. Es soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Carports und Garagen überbaut werden. Abweichend ist die Zufahrt von 5,0 m vor den festgesetzten Flächen der Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätzen ab Straßenbegrenzungslinie als Stellplatzfläche zulässig. Dieser Stauraum sichert die erforderliche Stellplatzfläche im Plangebiet und gewährleistet einen reibungsloseren Verkehrsablauf.

Auf den Flurstücken 1015 und 1022 sind bereits bei der Errichtung der hier vorhandenen Gebäude offene Stellplätze und Carports auch außerhalb der nun durch den Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen bzw. der festgesetzten Stellplatz- und Garagenflächen angelegt worden. Diese bestehenden offenen Stellplätze haben Bestandsschutz. Sie werden daher ohne einschränkende Festsetzung als Ausnahme im Bebauungsplan für zulässig erklärt.

5.5 Verkehrsflächen

Das Gebiet wird über neu zu errichtende Wohnstraßen von der Straße „Am Sonnenhügel“ erschlossen (Planstraße A unterhalb der Böschung; Planstraße B oberhalb der Böschung).

Beide Wohnstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der künftigen Bewohner erfolgt grundsätzlich innerhalb der Garagen, Carports und Stellplätze auf den Privatgrundstücken. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Planstraße B ist um 1 m breiter festgesetzt als ihr befestigter Ausbau erfolgen soll. Grund hierfür ist, dass zwischen der Oberkante der festgesetzten Böschung entlang der Planstraße B und dem nordwestlichen Rand der befestigten Straße ein 1 m breiter Abstand entstehen soll. Dieser Abstand dient u. a. dazu, die Rückenstütze für den Straßenrand aufzunehmen sowie um die Verkehrssicherheit auch im Hinblick auf die unterhalb liegende Böschung (vgl. Pkt. 5.6) zu gewährleisten.

Vorgesehen ist eine Begrünung dieses Streifens, der zum öffentlichen Straßengrundstück gehören soll.

5.6 Böschung und deren Höhenlage

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzte Böschung hat die Funktion, die Planstraße B standsicher zu halten. Die Böschung wird künstlich verändert. Um Klarheit über ihre Lage (Verlauf Oberkantenlinie und Fußlinie) zu bekommen, wird die Lage im Bebauungsplan festgesetzt. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB des Oberkantenverlaufes und des Fußlinienverlaufes festzusetzen und damit auch die Böschungsneigung berechenbar zu machen. Der Höhenlagenfestsetzung liegt ein Längs- und Querprofil von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zugrunde.

Damit der Bereich der Böschung, der ja auch den sog. Ruhe- oder Gartenbereich der südöstlich gelegenen Grundstücke darstellt, einigermaßen nutzbar gestaltet werden kann, ist eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB getroffen worden, die eine Veränderung der Böschung zulässt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch die Standfestigkeit der Böschung sowie der Straße nicht beeinträchtigt wird.

5.7 Begrünung der Böschung

Gemäß der Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die festgesetzte Böschung entlang der Planstraße B mit Rasensaatgutmischung einzusäen; die Rasenfläche ist dauerhaft zu unterhalten.

Diese Festsetzung dient dem Erosionsschutz der Böschung und damit der Sicherung der Standfestigkeit der Planstraße B.

Unbenommen ist es dem jeweiligen Verfügungsberechtigten, zusätzlich die Böschung mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Böschungsfläche darf auf maximal 30% ihrer Fläche zusätzlich mit Sträuchern bepflanzt werden, um eine für den Erosionsschutz ausreichend große Rasenfläche zu gewährleisten.

5.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den WA2 / WA3 und WA4-Gebieten wird die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. So wird gewährleistet, dass die Anzahl der Wohneinheiten mit der Anzahl der zur Verfügung stehenden Garagen, Carports und Stellplätze korreliert und das Wohngebiet nicht zu sehr verdichtet wird. Erwähnt sei, dass die Bauaufsichtsbehörde derzeit 2 nicht gefangene Stellplätze pro Wohnung verlangt.

5.9 Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm, die Sportanlage und den Flugplatz NATO – Air Base Teveren wurden gem. Fachgutachter Maßnahmen vorgeschlagen, die entsprechend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt sind. Es handelt sich hierbei um passive Maßnahmen.

In diesem Zusammenhang wird auf das Schalltechnische Gutachten der ACCON GmbH verwiesen.

5.10 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein homogenes Erscheinungsbild

des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dachformen sowie Dachneigungen, die für Hauptbaukörper auf die umgebungstypischen Formen und Neigungen beschränkt sind und die Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleisten.
- Einfriedungen: Um die kleinen Straßenräume nicht beengt wirken zu lassen, sind Einfriedungen niedrig zu halten. Die Höhe der Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach Bauordnungsrecht (§ 6 Abs. 10 Nr. 1 BauO NRW).

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

6.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine Einrichtungen, die durch die Errichtung des Wohngebietes beeinträchtigt werden könnten. Zudem fügt sich die Planung in den umgebenden Bestand ein und stellt so eine städtebaulich verträgliche Attraktivierung des Stadtbildes dar. Durch die innerstädtische Lage wird hier ein attraktiver Wohnstandort entwickelt, der zukünftig zur Befriedigung der Wohnungsraumnachfrage beiträgt.

Darüber hinaus ist es nach dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung und einer ressourcenschonenden Entwicklung auch geboten, gerade diese ehemalige Gewerbefläche wegen ihrer Zentrumsrandlage und der bereits vorhandenen äußeren Erschließung wieder zu nutzen und als neuen, attraktiven Wohnstandort zu reaktivieren.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Anzahl Vollgeschosse / Gebäudehöhe, Grundflächenzahl), zur Bauweise, zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Neubauung in das bestehende Stadtbild.

6.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Sonnenhügel“, welche zur Herzog-Wilhelm-Straße (L 364) führt. Daher kann das Gebiet als gut angebunden bezeichnet werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes für Kfz erfolgt dann von der Straße „Am Sonnenhügel“ aus. Von der Herzog-Wilhelm-Straße aus wird lediglich das geplante Mehrfamilienhaus erschlossen. Innerhalb des Gebietes dienen zwei Stichstraßen der Erschließung der ca. 18 - 20 Wohneinheiten.

Durch die Bebauungsplanung sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten. Die bestehenden Verkehrsanlagen bieten ausreichend Kapazität für den fließenden Verkehr und garantieren einen reibungslosen Verkehrsablauf.

Gemäß VV BauO NRW zum § 51 Abs. 1 BauO NRW „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ sind Besucherstellplätze für Gebäude mit Wohnungen nicht erforderlich. Dies entspricht jedoch nicht der Realität. Daher ist die Verkehrsflächenbreite auf 6,50 m in der Planstraße A festgesetzt, so dass ausreichend Stellflächen für Besucherstellplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraumes gewährleistet sind.

In der Planstraße B sind aufgrund Festsetzung „Nur Einzelhäuser“ und der damit geringen Anzahl an möglichen Wohngebäuden keine straßenbegleitenden Stellplatzflächen vorgesehen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser stehen am Plangebiet zur Verfügung.

Sofern oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet im Zuge der Realisierung erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit den Bedarfsträgern angeordnet.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Die genaue Lage der Leitungen ist im Zuge der Erschließungsplanung mit der Deutschen Telekom zu regeln und abzusichern.

Entwässerung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Geilenkirchen angeschlossen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der bereits bebaut und versiegelt war. Der Großteil der Fläche wurde vor dem 01.01.1996 bebaut und unterliegt nicht der Stichtagsregelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG). Eine Verpflichtung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer gemäß § 51a LWG besteht daher für den Planbereich nicht. Eine Einleitungsmöglichkeit in ein Gewässer ist nicht gegeben.

Als Empfehlung wird aufgenommen, dass zur Entlastung der Kanalisation und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung versickerungsfördernde Maßnahmen erfolgen oder Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser errichtet werden sollten. Sind Versickerungsmaßnahmen geplant, ist rechtzeitig die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür ist eventuell aufgrund der Vornutzung ein Bodengutachten erforderlich.

Entsorgung

Die Erschließung wurde so dimensioniert, dass eine Befahrung mit den Entsorgungsfahrzeugen (Müllabfuhr) problemlos möglich und somit eine Entsorgung auf kurzen Wegen gesichert ist. Am Ende der Stichstraßen ist jeweils eine entsprechende Wendemöglichkeit berücksichtigt.

6.4 Immissionen / Emissionen

In einem Schalltechnischen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 109 „Ehemaliges Molkereigelände“ des Büros Accon Köln GmbH vom 24.01.2014 wurden die Einwirkungen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen des Plangebiets auf die umliegenden Nutzungen geprüft. Hierbei wurden vor allem Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm, die Sportanlage sowie den Flugplatz NATO – Air Base Teveren untersucht.

Sportlärm

Im Rahmen des Schalltechnischen Fachgutachten wurden die zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen durch die ca. 100 m von der nordwestlichen Plangebietsgrenze

entfernt liegende Sportanlage „Waldstadion“ begutachtet. Dabei wurden Aussagen zu den Spielfeldern, der Anzahl der Zuschauer sowie der Nutzung der zugehörigen Parkplätze einbezogen. Demnach werden durch die Sportanlage auch unter der Annahme konservativer Emissionsansätze keine Konflikte ausgelöst. Detaillierte Aussagen hierzu sind dem Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Straßenverkehrslärm

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 „Ehemalige Molkerei“ wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der das Plangebiet im Osten begrenzenden relativ stark befahrenen Herzog-Wilhelm-Straße (L 364) ermittelt. Die Orientierungswerte für WA-Gebiete werden an dem geplanten Mehrfamilienhaus im östlichen Plangebiet durch die Immissionspegel der Verkehrslärmgeräusche tags und nachts an den ungünstigsten Fassaden deutlich überschritten (tags maximal 9 dB(A), nachts maximal 12 dB(A)). Dies trifft vor allem auf die östliche Fassade zu. An den Nord- und Südfassaden liegen die Pegel 3 bis 5 dB(A), an der Rückseite ca. 15 dB(A) niedriger als an der der Straße zugewandten Fassade. Aus diesen Berechnungen ergeben sich aufgrund der Verkehrslärmbelastung Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bis hinauf zum Lärmpegelbereich IV. Im hinteren Plangebiet nimmt der Verkehrslärm deutlich ab und fällt unter die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005. Detaillierte Aussagen hierzu sind dem Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Des Weiteren ist die Fluglärmsituation zu berücksichtigen.

Fluglärm

Es liegen keine Lärmkarten zur tatsächlichen Belastung im Rahmen der Lärmkartierung zur Lärmaktionsplanung in der Umgebung des Flugplatzes vor. Daher wird die Belastung aus den Schutzzonen nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches¹ für den militärischen Flugplatz Geilenkirchen abgeleitet. Das Plangebiet befindet sich in der Tag-Schutzzone 2, jedoch in relativer Nähe zur Tag-Schutzzone 1. Daher wird der Schutzbedarf des Plangebiets für äquivalente Dauerschallpegel tags ($L_{Aeq, Tag}$) von 65 bis 70 dB(A) für die Tagschutzzone 1 angesetzt. Danach ist bei Neubauten ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w, res} = 40$ dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einzuhalten. Dies entspricht den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109.

Als Aufenthaltsräume gelten nach der 2. FlugLSV² in Wohnungen Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume, Kinder- und Jugendzimmer).

Zur Einhaltung des genannten dB - Wertes ist der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich. Die Dämmwirkung derartiger Fenster gilt jedoch nur für den geschlossenen Zustand. Ist ein Fenster geöffnet, so verliert es die Dämmwirkung. Sollen nachts Innenpegel um 30 bis 35 dB(A) angestrebt werden, so dürften bei Außenpegeln über 45 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung von ca. 10 dB(A) bewirken. Aus diesem Grund sind in Schlafräumen die Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen zu versehen oder ein vom Öffnungszustand der Fenster unabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die

¹ FluLärmGeilenkV, 15.10.2013

² Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung)

nach DIN 1946 (Raumluftechnik – Teil 6 Lüftung von Wohnungen) anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Entsprechend der Tabelle 10 der DIN 4109 sind die Fenster in Abhängigkeit der Verhältnisse von Wand- zu Fensterfläche zu dimensionieren. Anhaltsweise ist im vorliegenden Fall von Fenstern der Schallschutzklasse 3 auszugehen.

Da zum ruhigen Schlaf die Fenster geschlossen sein sollten, wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen: Alle Schlafräume in Wohngebäuden müssen mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen versehen werden.

Detaillierte Aussagen hierzu sind dem Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Sonstige Nutzungen, die sich auf die geplante Nutzung auswirken, sind nicht bekannt.

6.5 Bergbau / Altlasten

Bergbau

Im morphologisch tief liegenden ehemaligen Auenbereich der Wurm liegen im oberen Grundwasserstockwerk zurzeit bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von < 1 – 3 m unter Gelände wieder zu erwarten. Dies ist bei baulichen Maßnahmen zu beachten. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen ohne die Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten. Diese Informationen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten

Die Fläche war im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg unter den Nummern ID1094, ID1669 und ID1427 als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Als Verdachtsmomente wurden festgestellt: Wagenwaschanlage, Kesselhaus, Abfallverbrennungsanlage Schwerölheizung mit zwei Tanks im Freien sowie eine Holzvergasungsanlage.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde für das Plangebiet eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet³. Im Ergebnis der Abschätzung liegen nach Feststellung in der Örtlichkeit keine Hinweise auf Einträge in den Boden vor. Außerdem wurden keine anthropogenen Auffüllungen festgestellt. Der Untergrund ist durch die Nutzung als Molkerei offensichtlich nicht verunreinigt worden. Insofern bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen eine Nutzung der Fläche zu Wohnzwecken. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach Maßgabe der Geländeuntersuchungen gegeben.

Die Flächen werden im Altlastenkataster nunmehr nur noch nachrichtlich geführt.

Laut Gefährdungsabschätzung der Fa. Hydr.o Geologen und Ingenieure sollte lediglich in dem zum Zeitpunkt der Begehungen noch mit Asphalt versiegelten Flächen nach dem Rückbau eine weitere Begehung stattfinden, um auch hier sicher ausschließen zu können, dass es zu Schadstoffeinträgen gekommen ist. Der Investor hat diesbezüglich eine Verpflichtungserklärung abgegeben, um sicherzustellen, dass für die künftigen Bauherren altlastenfreie Baugrundstücke zur Verfügung stehen. (siehe hierzu Verpflichtungserklärung vom 31.07.2014, vgl. Anlage)

³ Gefährdungsabschätzung für eine ehem. Molkerei, Herzog-Wilhelm-Straße 119, Geilenkirchen, HYDR.O Geologen und Ingenieure, Aachen 14.05.2014

6.6 Naturhaushalt / Ökologie

Im Rahmen des Verfahrens ist bereits eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt worden, deren Ergebnisse entsprechend berücksichtigt werden (vgl. Hinweis Nr. 5 im Bebauungsplan).

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet war als Standort der ehemaligen Molkerei vollständig versiegelt. Im Jahr 2013 wurden die Gebäude abgerissen. Die heute abgeräumte freie Fläche liegt daher brach. Aufgrund der Nutzung als Wohngebiet wird das Plangebiet zukünftig entsprechende Grün- und Gehölzbeständen aufweisen, die als private Freiflächen dienen.

Die bauliche Wiedernutzbarmachung dieser innerörtlichen Freifläche entspricht vorbildhaft den Planungsgrundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, denn hierdurch wird der Freiraum durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte geschont. Durch die integrierte Lage mit Nähe zur sozialen Infrastruktur und Einzelhandelseinrichtungen werden zudem Verkehrswege reduziert.

Gem. § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auch wenn mit der Neuplanung zurzeit unbebaute Flächen wieder versiegelt werden, bleiben nach Realisierung Freiflächen (Gartenflächen) bestehen, so dass für Tiere und Pflanzen Lebensräume in Teilbereichen erhalten bleiben. Zudem werden gegenüber der ursprünglichen, stark versiegelten Bebauung als Molkerei deutlich mehr Freiflächen zur Verfügung stehen.

Aufgrund der heutigen Bestandssituation mit der überwiegend urbanen Überprägung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für Flora und Fauna zu erwarten. Der momentane Zustand der Flächen bietet ein nur minimales Lebensraumpotenzial für die Tierwelt.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden, die aufgrund der Geringfügigkeit keine gravierenden negativen Auswirkungen haben werden. Im Vergleich mit der vergangenen Bebauung mit einer Molkerei ist der künftige Versiegelungsgrad um einiges niedriger, was die Fläche im Hinblick auf das Schutzgut Boden sogar aufwertet.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten oder werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Allerdings sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände die teilweise notwendigen Fällarbeiten der Gehölze in den Wintermonaten zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Dies wird als Hinweis 5 entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird diesem Hinweis zugefügt, dass es bei fortschreitender Entwicklung der Fläche nicht auszuschließen ist, dass die Kreuzkröte als Pionierart das Bebauungsplangebiet besiedelt. Daher ist vor der Baufeldfreimachung das gesamte Gebiet auf einen Besatz dieser Art hin zu kontrollieren. Sollten Kreuzkröten vorhanden sein, sind diese nach Rücksprache mit der ULB auf geeignete Flächen umzusiedeln bzw. geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Art zu ergreifen.

6.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

6.8 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

6.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehenden Gebäude und die umliegende Bebauung geprägt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 führt nach Aufgabe der ehemaligen Molkerei zu einer weiteren sinnvollen Nutzung des Geländes. Dies bedeutet eine Stärkung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Infrastruktur und des Stadtkerns sowie die Vermeidung von Verkehr. Die in diesem Verfahren vorbereitete Nutzung und Entwicklung dient also einer Reduzierung der künftigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. Eine Beanspruchung bisher unbebauter Flächen wird vermieden. Schon vorhandene Nutzungen / Infrastrukturen werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten und eine künftige verkehrs- aber auch ressourcenschonende Siedlungsstruktur begünstigt.

Bei Neubaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden. Möglich ist hier z.B. aufgrund der überwiegend geplanten Südausrichtung der Bebauung die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen. So werden besondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme berücksichtigt, so dass ein nachhaltiges und klimaschonendes Quartier entsteht.

7. HINWEISE

Neben den Hinweisen zu den bergbaulichen Einwirkungen (vgl. 6.5) sowie zum Artenschutz (vgl. 6.6) werden im Bebauungsplan folgende Hinweise aufgeführt:

Baugrundverhältnisse

Im Plangebiet sind Aueböden der Wurm anzutreffen. Es handelt sich hier um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann.

Erdbebensicherheit

Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Geräuschemissionen bei stationären Geräten

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz – LAI (www.lai-immissionschutz.de) zu erfolgen.

8. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 13.280 m² auf, die sich gliedert in:

Gesamtfläche ca.:	13.280 m²
Allgemeines Wohngebiet ca.:	12.185 m ²
Verkehrsfläche öffentlich ca.:	1.095 m ²

9. ANLAGEN

Natur und Landschaft:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Bearbeitung: Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Dipl.-Biologe Hartmut Fehr, Stolberg; Stand Juli 2014

Lärm- und Schallschutz:

Schalltechnisches Gutachten, Bearbeitung: ACCON GmbH, Köln; Stand Juli 2014

Altlasten

Gefährdungsabschätzung, Hydr.o. Geologen und Ingenieure, Aachen; Stand Mai 2014

Verpflichtungserklärung vom 31.07.2014

Aachen, den 05.08.2014

Planungsgruppe **MWM**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Moersheim', with a long horizontal line extending to the right from the end of the signature.

Dipl.-Ing. Robert Moersheim