Bebauungsplan Nr. 110

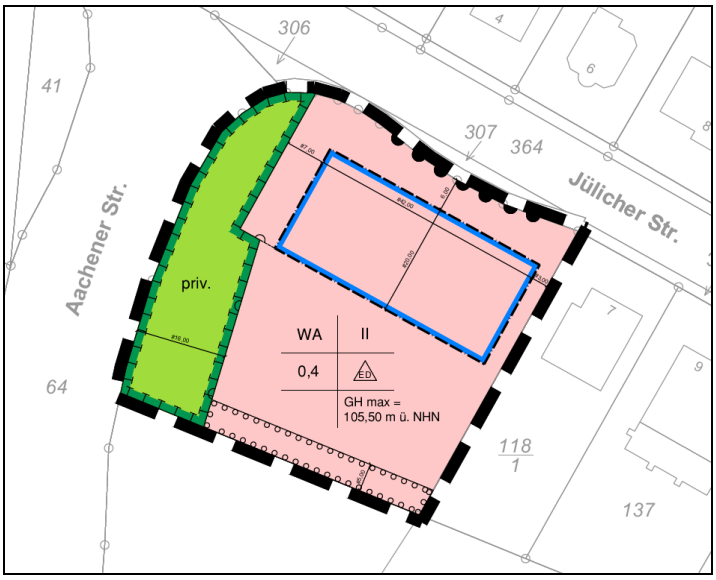
„Aachener Straße / Jülicher Straße“

Stadt Geilenkirchen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 29.05.2015

Vorentwurf



PLANUNGSGRUPPE **MWM**

Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Fachgutachten	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Lage und Abgrenzung	4
2.2	Bestand	4
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Sonstige Planwerke	4
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	5
4.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	5
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	6
4.4	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	6
4.5	Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	6
4.6	Erschließung – Verkehr, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	7
4.7	Ver- und Entsorgung	7
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	8
5.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	8
5.2	Umweltbericht	8
5.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.	HINWEISE	9
7.	FLÄCHENBILANZ	9

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Am östlichen Rand der Innenstadt der Stadt Geilenkirchen (Stadtteil Hünshoven), östlich der Aachener Straße und südlich der Jülicher Straße ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer Grundstücksfläche von ca. 0,36 ha geplant.

Die östlich angrenzende Wohnbebauung Jülicher Straße 7 bis 21 gibt es bereits seit vielen Jahrzehnten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich mit der Hünshovener Gracht ein gewachsenes Wohnviertel und mit dem Flussviertel ein neueres Baugebiet. Auf der westlichen Seite der Aachener Straße befindet sich der Hünshover Hof.

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes Anfang der 1970er Jahre wurde die Fläche des jetzigen Bebauungsplanes nicht als Baufläche dargestellt, da die Aachener Straße als Bundestraße 56 eine klassifizierte Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt war, so dass gemäß Straßenverkehrsgesetz ein Abstand der Bebauung von der Bundestraße erforderlich war. Nach Errichtung der Umgehungsstraße wurde die Aachener Straße als Bundesstraße entwidmet, so dass einer baulichen Nutzung des Grundstücks seit Realisierung der Umgehung insofern nichts mehr im Wege steht.

Aufgrund der nach wie vor anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere stadtkernnahen Grundstücken für Mehrfamilienhausbebauung, soll die Fläche nunmehr einer Bebauung zugeführt werden. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsziele sind,

- die Errichtung von ein bis zwei Wohnhäusern mit jeweils fünf bis sechs barrierefreien Wohnungen zur Deckung des besonderen Wohnbedarfs unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels
- die Anlage eines Grünstreifens entlang der Aachener Straße zur Sicherung eines ausreichenden Abstandes zur Straße aus Gründen der Wohnruhe im Plangebiet einerseits sowie andererseits, um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Zur Schaffung von Planungsrecht ist ein Bebauungsplan zu erstellen. Der Flächennutzungsplan, der für diesen Planbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB darstellt, wird gem. § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

1.2 Fachgutachten

Es wird folgendes Fachgutachten nach heutigem Kenntnisstand im Rahmen des Planverfahrens erarbeitet und zur Offenlage vorgelegt:

<u>Natur und Landschaft:</u>

Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. (FH) Guido Beuster, Erkelenz; *derzeit in Bearbeitung*

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das ca. 3.600 qm große Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Geilenkirchen im Kreuzungsbereich südlich der Jülicher Straße und östlicher der Aachener Straße. Östlich grenzen Wohnhäuser, in der Regel Einfamilienhäuser an. Nördlich der Jülicher Straße befindet sich das Wohngebiet Hünshovener Gracht. Weiter südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, westlich auf der anderen Straßenseite liegt der Hünshover Hof.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 54 aus Flur 69, Gemarkung Geilenkirchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Jülicher Straße (Flurstück 383) ,
- im Westen durch die Aachener Straße (Flurstück 64),
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen (Weideland) des gleichen Flurstückes sowie
- im Osten durch das Wohnhaus Jülicher Straße, Hausnummer 7 (Flurstück 118/1).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Das Plangebiet wird derzeit als Weideland genutzt.

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.

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 Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Der Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit der beabsichtigten Planung überein und wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

3.3 Sonstige Planwerke

<u>Landschaftsplan</u>

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1/2 „Teverener Heide“. Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine besonderen Festsetzungen. Es gilt das Entwicklungsziel 1: „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder mit

sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der umgebenden Bebauung nördlich und südlich entlang der Jülicher Straße wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungsarten in der Regel einen größeren Flächenbedarf haben und die zur Verfügung stehende Fläche überwiegend der Hauptnutzung Wohnen vorbehalten bleiben soll

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Grundflächenzahl

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

Gebäudehöhe

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. Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans daher maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Es wird somit eine ortstypische, der Umgebung angepasste Bebauung ermöglicht.

In Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen ist gewährleistet, dass die Höhenentwicklung im Plangebiet den vorhandenen Rahmen nicht wesentlich überschreiten kann. Die Höhenentwicklung im Plangebiet hat damit einen städtebaulichen Bezug zu den angrenzenden Wohnhäusern entlang der Jülicher Straße. Insgesamt wird durch die Bestimmungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Gebäudehöhe eine städtebaulich ausreichende Höhe zur Fassung des Straßenraumes gewährleistet, 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 jeweiligen Gebäudehöhen sind Normalhöhen und beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN) 92. Sie werden über Normal-Höhe-Null (NHN) festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise gewählt, so dass eine Bebauung angepasst an die östlich benachbarte Wohnbebauung errichtet werden kann. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und angepasst an die im Nahbereich vorhandene Bebauung werden im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die Anordnung der vorderen und hinteren Baugrenzen entspricht im Wesentlichen der östlich angrenzenden Wohnbebauung und wird so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung des Grundstücks zur Verfügung steht und raumwirksame Akzente entlang der Straße möglich sind.

4.4 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrt wird von der Jülicher Straße erfolgen. Denkbar ist auch eine Tiefgarage auf dem Grundstück.

Im Bereich der festgesetzten Grünfläche sind weder Stellplätze noch Garagen und deren Zufahrten zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

4.5 Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entlang der Aachener Straße wird ein breiter privater Grünstreifen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, für den Festsetzungen in Form von Gehölzpflanzungen getroffen werden. Die Fläche dient einerseits der Wahrung eines ausreichenden Abstandes zur Aachener Straße zur Gewährleistung eines ruhigen Wohnens, und andererseits trägt er den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung, indem der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft durch die Anlegung einer Obstwiese auf dieser Fläche ausgeglichen wird. Die Kompensationsberechnung ist im Rahmen des Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung ermittelt worden.

Der Ortsrand ist der erste wichtige Eindruck zu einer Siedlung, prägt sich entsprechend ein und trägt so zur individuellen Einstellung eines Ortes bei. Zur landschaftsverträglichen Integration von Siedlungsteilen bestehen viele Möglichkeiten. Typisch für Ortsränder sind in einer historischen Kulturlandschaft seit jeher Obstwiesen.

Aus diesem Grund wird innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche, die gleichzeitig als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt ist, eine Streuobstwiese angelegt. Es sind auf

der ca. 800 qm großen Fläche hochstämmige, standortgerechte, einheimische Obstbäume zu pflanzen.

4.6 Erschließung – Verkehr, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Der Geltungsbereich kann über eine oder zwei private Zufahrten von der Jülicher Straße erschlossen werden.

Im Weiteren ist direkt an der Jülicher Straße eine Bushaltestelle der Linie 432 (Geilenkirchen – Baesweiler).

Im Bereich der bestehenden Bushaltestelle der Linie 432 wird, zur Vermeidung von Zufahrten zeichnerisch das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Hierdurch wird zum einen eine Absenkung des Hochbords im Bereich der Bushaltestelle vermieden, da der Hochbord das Ein- und Aussteigen in und aus dem Bus erleichtert. Zum anderen wird durch die Festsetzung gewährleistet, dass eine Ein- und Ausfahrt in das bzw. aus dem Plangebiet auch bei Belegung der Bushaltestelle möglich ist.

Aufgrund der Geringfügigkeit der aus dem Plangebiet abfließenden bzw. in das Plangebiet einbiegenden Verkehre ist eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Jülicher Straße nicht zu befürchten.

4.7 Ver- und Entsorgung

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

<u>Entwässerung</u>

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

Als Empfehlung wird jedoch 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.

<u>Entsorgung</u>

Die Entsorgung erfolgt von der Jülicher Straße.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 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 Allgemeinen Wohngebietes beeinträchtigt werden könnten. Zudem fügt sich die Planung als ein „Lückenschluss“ in den umgebenden Bestand ein und stellt so eine städtebaulich verträgliche Aufwertung des Stadtbildes dar.

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 Neubebauung in das bestehende Stadtbild.

Immissionen / Emissionen

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind nicht zu erwarten.

Der in Geilenkirchen entstehende Lärm durch die Flugzeuge des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen – Teveren ist bekannt. Da der Bereich nicht innerhalb der Schutzzonen des Flugplatzes liegt, ist der Fluglärm zum Teil (tags) zwar erheblich, aber bauplanungsrechtlich nicht relevant.

5.2 Umweltbericht

Für die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, die im Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zusammengefasst wird. Hierin enthalten ist auch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Die Ergebnisse der gesetzlich geforderten Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe 1, die im Rahmen des Verfahrens notwendig ist, liegen noch nicht vor und werden ergänzt.

5.3 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. Hierzu soll nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Das Plangebiet wird ein baulicher „Lückenschluss“ zwischen der Bebauung Jülicher Straße 7 bis 21 und der Aachener Straße. Die in diesem Verfahren vorbereitete Nutzung und Entwicklung dient einer Reduzierung der künftigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und damit einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. 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 be-

sondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme berücksichtigt, so dass ein nachhaltiges und klimaschonendes Quartier entstehen kann

6. HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten, ist abzuwarten.

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.

7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,36 ha auf, die sich gliedert in:

Geltungsbereich		**3.613 qm**
davon	Allgemeines Wohngebiet	2.804 qm
	davon überbaubare Grundstücksfläche	840 qm
	davon Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	207 qm
davon	private Grünflächen	809 qm
	davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	809 qm

Geilenkirchen und Aachen, den 29.05.2015

Planungsgruppe **MWM**, Aachen

gez. Dipl.-Ing. Robert Moersheim