

Einladung

zur 6. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt
Geilenkirchen am

Donnerstag, dem 11.06.2015, 18:00 Uhr

im **Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen**

Tagesordnung

1. 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche in Geilenkirchen-Hünshoven, südlich der Jülicher Straße und östlich der Aachener Straße
- Verabschiedung des Flächennutzungsplanvorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vorlage: 301/2015
2. Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche in Geilenkirchen-Hünshoven, südlich der Jülicher Straße und östlich der Aachener Straße
- Beratung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss)
- Verabschiedung des Bebauungsplanvorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vorlage: 302/2015
3. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 (Bauchem-Josefstraße) - Neubau eines Wohnhauses mit neun Wohneinheiten im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus
Vorlage: 303/2015
4. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 (Teveren-Sisbenden)
- Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
Vorlage: 306/2015
5. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 (Geilenkirchen-Nord II)
- Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Thomas-Mann-Straße
Vorlage: 294/2015
6. Information zum Sachstand und zum weiteren Vorgehen bei der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Fliegerhorstsiedlung Neu-Teveren
Vorlage: 826/2015
7. Information über das weitere Vorgehen der Deutschen Glasfaser beim Glasfaserausbau im Stadtgebiet
Vorlage: 827/2015

8. Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Karl-Peter Conrads
Ausschussvorsitzender

Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau
01.06.2015
301/2015

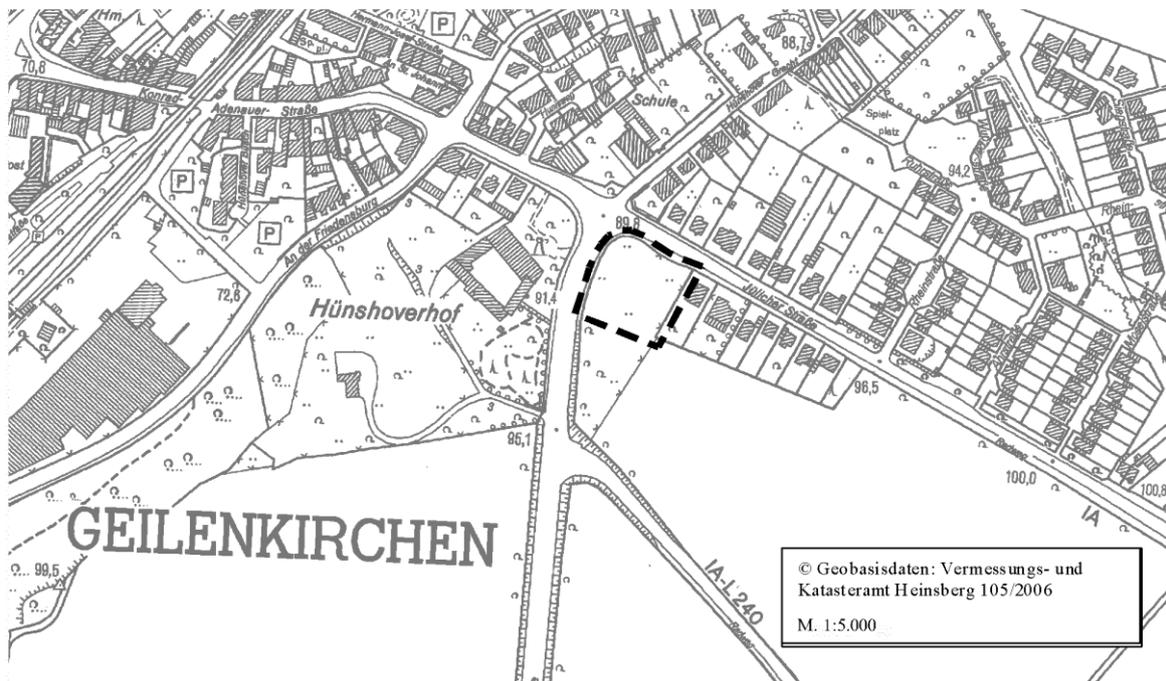
Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	11.06.2015
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	24.06.2015

68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche in Geilenkirchen-Hünshoven, südlich der Jülicher Straße und östlich der Aachener Straße

- Verabschiedung des Flächennutzungsplanvorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:



In seiner Sitzung am 10.12.2014 (Sitzungsvorlage 170/2014) beschloss der Rat der Stadt Geilenkirchen, die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Inzwischen wurde ein Vorentwurf erarbeitet, der über das Ratsinfoportal einsehbar ist. Die Fraktionsvorsitzenden erhalten eine Ausfertigung zur Vorbereitung der Sitzung.

Es könnte nunmehr die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Vorentwurf der 68. Flächennutzungsplanänderung wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verabschiedet.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Entwurf der Begründung
- Umweltbericht

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Frau Brehm, 02451 629-205, Frau Nossek, Tel. 02451 629 212)

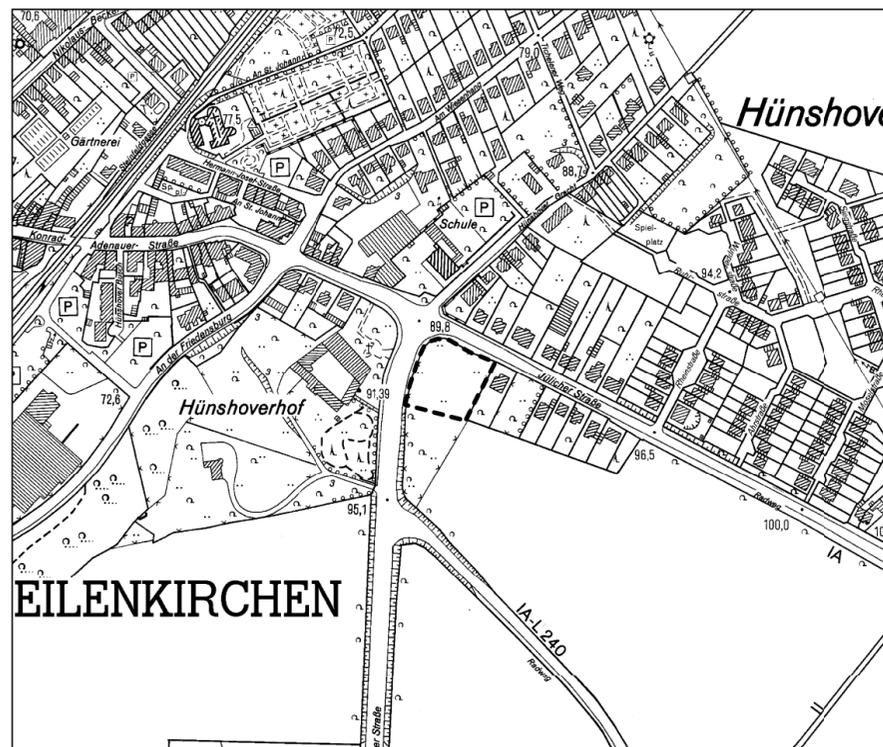
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878).

Übersichtsplan



M 1: 10 000

--- Grenze Änderungsbereich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen wird hiermit gemäß Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom _____ nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Geilenkirchen, _____

Fiedler
Bürgermeister

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist ortsüblich bekannt gemacht worden am _____

Geilenkirchen, _____

Fiedler
Bürgermeister

Bearbeitung:

Planungsgruppe **MWM**

Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.:0241/93866-0
e-mail: info@plmwm.de - www.planungsgruppe-mwm.de

Moersheim
Dipl.-Ing. Raumplanung

Datum: 28. April 2015

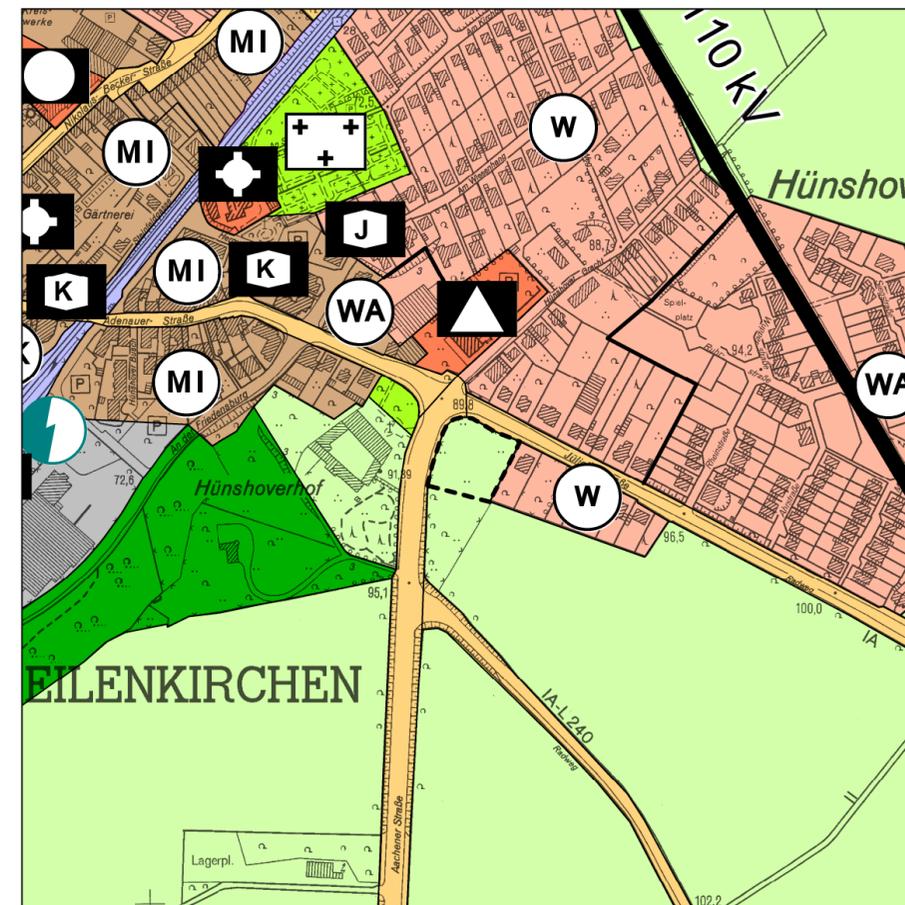
Flächennutzungsplan Stadt Geilenkirchen



"Im Bereich Aachener Straße / Jülicher Straße"

68. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bisherige Fassung



Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr.9 BauGB)

--- Grenze Änderungsbereich

M 1: 5 000

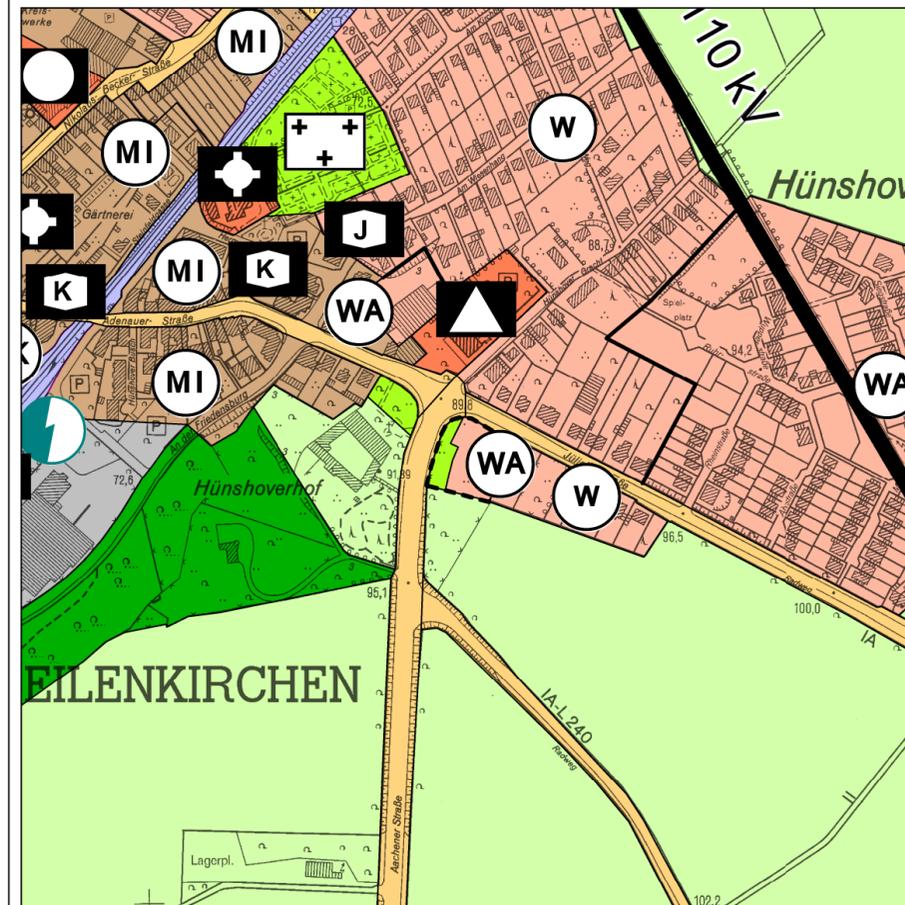
Flächennutzungsplan Stadt Geilenkirchen



"Im Bereich Aachener Straße / Jülicher Straße"

68. Änderung des Flächennutzungsplanes

Geänderte Fassung



Allgemeine Wohngebiete (§ 5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr. 3 BauNVO)

Grünflächen (§ 5 (2) Nr.5 BauGB)

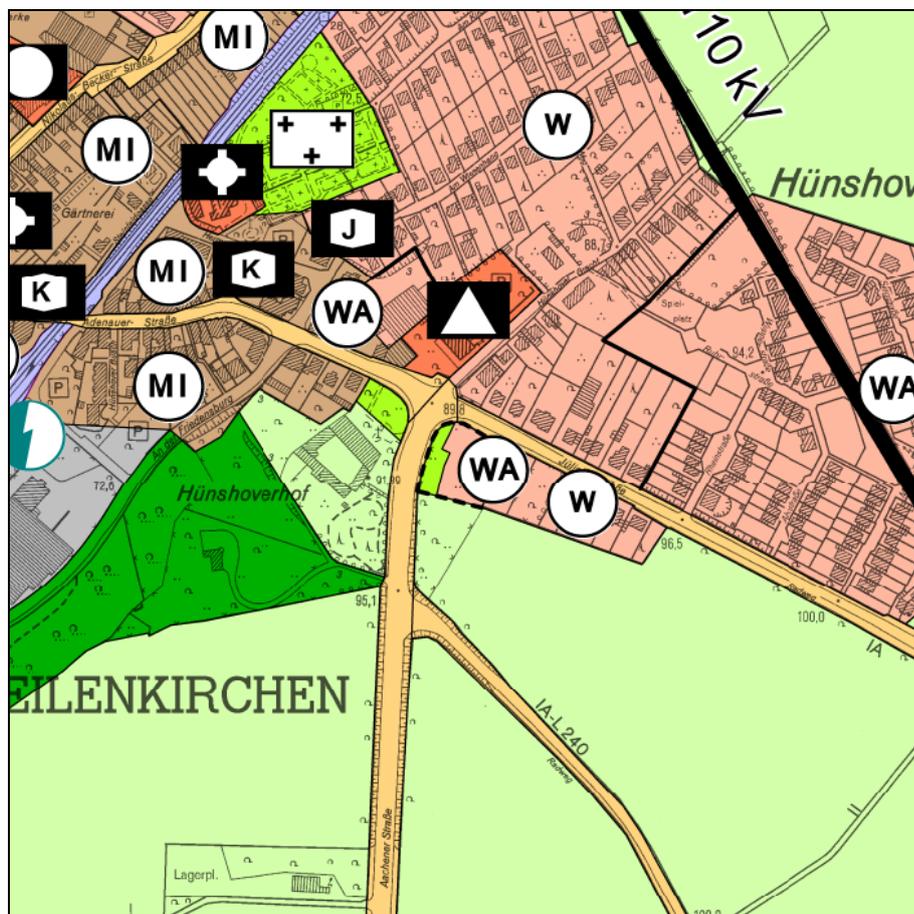
--- Grenze Änderungsbereich

M 1: 5 000

68. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Aachener Straße / Jülicher Straße“ Stadt Geilenkirchen

Änderung des Flächennutzungsplanes
gem. § 2 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB

Stand: 27.05.2015



PLANUNGSGRUPPE **MWM**

Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	2
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) / Klimaschutz	3
2.	LAGE UND ABGRENZUNG	3
3.	LANDES- UND REGIONALPLANUNG	4
4.	INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	4
4.1	Bisherige Fassung	4
4.2	Geänderte Fassung	4
5.	UMWELTBERICHT	4
6.	FLÄCHENBILANZ	5

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung

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 neues Baugebiet. Auf der westlichen Seite der Aachener Straße befindet sich der Hünshover Hof.

Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes Anfang der 1970er Jahre wurde die Fläche der jetzigen Flächennutzungsplanänderung nicht als Baufläche dargestellt, da die Aachener Straße als Bundesstraße 56 eine klassifizierte Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt war, so dass gemäß Straßenverkehrsgesetz ein Abstand der Bebauung von der Bundesstraße 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 Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Allgemeine Wohngebiete“ erforderlich.

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Geilenkirchen aufgestellt.

1.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) / Klimaschutz

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.

Im Prinzip dient die geplante Flächennutzungsplanänderung somit der Innenentwicklung, indem nämlich die bereits vorhandene Bebauung südlich der Jülicher Straße in Richtung Stadtkern weiterentwickelt und die vorhandene „Baulücke“ geschlossen wird.

Wäre seinerzeit bei erstmaliger Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Aachener Straße keine Bundesstraße gewesen, wäre aller Voraussicht nach bereits damals dieser Bereich ebenfalls als Baufläche dargestellt worden.

Die Flächennutzungsplanänderung dient damit tendenziell auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da keine Baufläche am Siedlungsrand in den Außenbereich hinein ausgedehnt wird, sondern eine Entwicklung in Richtung Stadtkern stattfindet.

Der Bereich zwischen Aachener Straße und der vorhandenen Bebauung an der Jülicher Straße ist zwar im bestehenden Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt und als Wiese / Weide genutzt. Von großem landwirtschaftlichem Produktionswert ist die „Baulücke“, die jetzt überplant wird, aufgrund der Lage und des Zuschnittes allerdings nicht. Insoweit wird die landwirtschaftliche Funktion des Grundstückes insgesamt kaum eingeschränkt.

2. LAGE UND ABGRENZUNG

Das ca. 0,36 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Geilenkirchen. Es wird durch die Jülicher Straße, die Aachener Straße sowie durch die östlich liegende Wohnbebauung begrenzt. Die südliche Begrenzung des Plangebietes erfolgt in Verlängerung der vorhandenen Bauflächendarstellung südlich der Jülicher Straße.

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.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. 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.

Die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch Verfügung vom 19.09.2014 mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt.

4. INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

4.1 Bisherige Fassung

Bisher ist der Bereich im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt und wird derzeit als Weideland genutzt.

4.2 Geänderte Fassung

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan nach der 68. Änderung lauten entsprechend der Planungsabsicht und den –zielen der Stadt Geilenkirchen künftig:

- „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf einer 0,28 ha großen Fläche im östlichen Geltungsbereich,
- „Grünflächen“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB auf einer 0,08 ha großen Fläche entlang der Aachener Straße.

5. UMWELTBERICHT

Für die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Sie sind in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

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

6. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 0,36 ha, die sich gliedert in:

Allgemeine Wohngebiete (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)	0,28 ha
Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	0,08 ha

Geilenkirchen und Aachen, den 27.05.2015

Planungsgruppe **MWM**

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'MWM'. The signature is written over a horizontal line that extends to the right.

Moersheim

Dipl.-Ing. Raumplanung



68. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „AACHENER STRASSE / JÜLICHER STRASSE“ IN GEILENKIRCHEN

Umweltbericht

Vorabzug

Datum: 02. Juni 2015

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Guido Beuster

Freier Landschaftsarchitekt

In Granterath 11

41812 Erkelenz

guido-beuster@t-online.de

Tel. 02431 / 943 44 78

Fax. 02431 / 943 49 53

www.guido-beuster.de

AUFTRAGGEBER:

Planungsgruppe MWM
Auf der Hülz 128

52068 Aachen

BEARBEITUNG:

Guido Beuster Landschaftsarchitekt

Erkelenz, den 02. Juni 2015

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	EINLEITUNG	1
1.1	KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	3
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT- AUSWIRKUNGEN	7
2.1	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	7
2.1.1	Schutzgut Mensch	7
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
2.1.3	Schutzgut Boden	11
2.1.4	Schutzgut Wasser	12
2.1.5	Schutzgut Luft / Klima	13
2.1.6	Schutzgut Landschaft	14
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	15
2.1.9	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	16
2.2	PROGNOSE UND ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	17
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	17
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.2.3	Betrachtung anderweitiger Planungs- und Lösungsmöglichkeit.	17
2.3	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
2.3.1	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	18
2.3.2	Kompensationsmaßnahmen	19
2.3.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	23
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	24
3.1	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN	24
3.2	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN / MONITORING	25
3.3	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	25

1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Aachener Straße / Jülicher Straße“ wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die vorrausichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGS-PLANES

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.

Bis vor einiger Zeit wurde die Baureifmachung des Plangebiets nicht ins Auge gefasst, da die Aachener Straße als Bundesstraße 56 eine klassifizierte Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt war, so dass gemäß Straßenverkehrsgesetz ein Abstand der Bebauung von der Bundesstraße erforderlich war. Nach Errichtung der Umgehungsstraße wurde die Aachener Straße als Bundesstraße entwidmet, so dass einer Überplanung des Grundstücks nichts mehr im Wege steht.

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.

Heute ist der Straßenabschnitt der Aachener Straße eine Gemeindestraße, so dass die Schließung der „Lücke“ mit Wohnhäusern möglich ist. Es handelt sich

planungsrechtlich um sog. „Außenbereich im Innenbereich“. Die Erschließung ist über die Jülicher Straße bereits heute gesichert.

Planungsziele sind,

- die Errichtung von barrierefreien Wohnungsbau unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels
- die Anlage eines Grünstreifens entlang der Aachener Straße zur Sicherung der Wohnruhe im Plangebiet einerseits sowie andererseits, um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 der Stadt Geilenkirchen.

Das ca. 0,36 ha 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 grenzt das Wohngebiet Hünshovener Gracht an. Weiter südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, westlich auf der anderen Straßenseite liegt das Gut Hünshoven.

Bisher war der Bereich im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt und wird derzeit als Weideland genutzt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan nach der 68. Änderung lauten entsprechend der Planungsabsicht und den -zielen der Stadt Geilenkirchen künftig:

- „Allgemeines Wohngebiete (WA)“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO entsprechend den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 110 auf einer 0,28 ha großen Fläche im östlichen Geltungsbereich,
- Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB entsprechend den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 110 auf einer 0,08 ha großen Fläche entlang der Aachener Straße.

1.2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt.

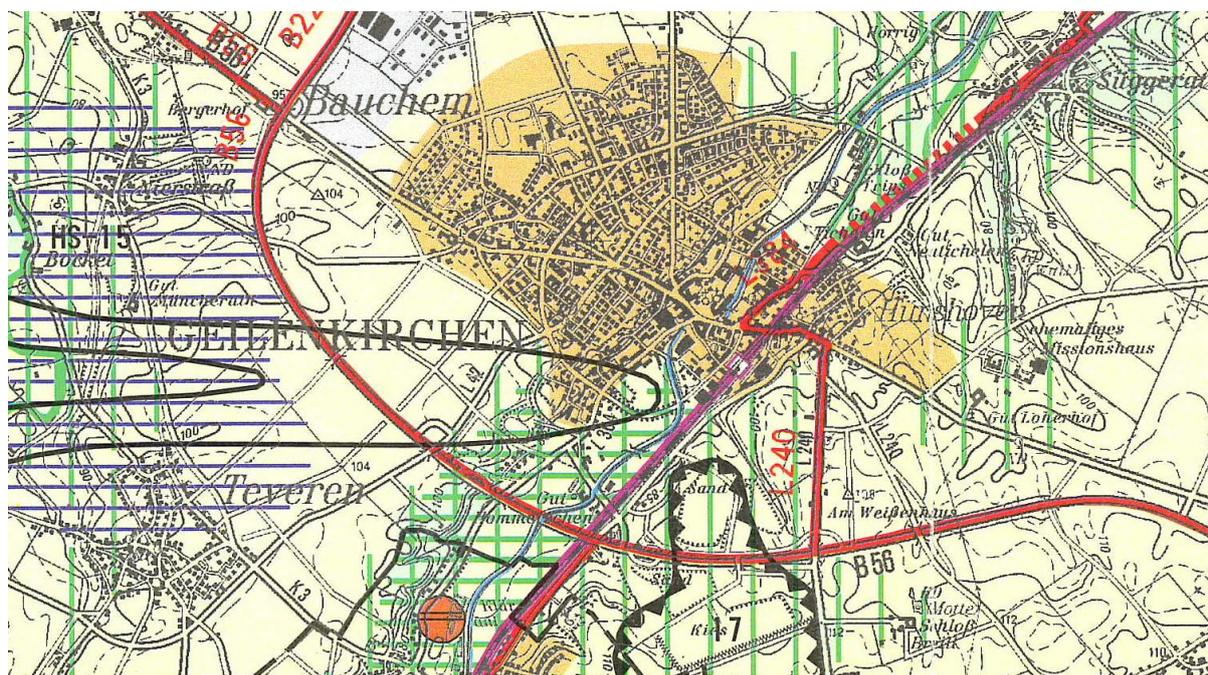


Abb. 1 Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2003, Blatt L 5100/5102

Flächennutzungsplan FNP

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt und wird in *Allgemeines Wohngebiet* und *Grünfläche* geändert.

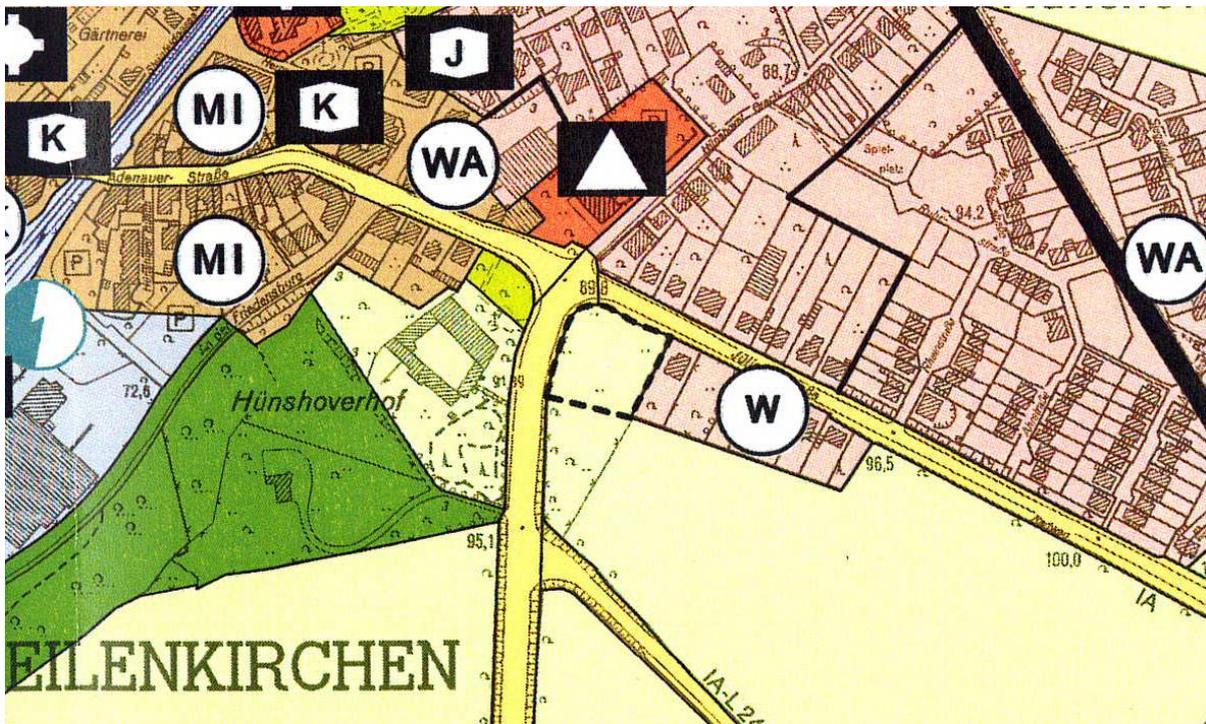


Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1/2 „Teverener Heide“ im ungeschützten Außenbereich. Westlich der Aachener Straße befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.



Abb. 3 Auszug aus dem Geodatenbestand des Kreises Heinsberg vom 26.05.2015

Landschaftsgesetz

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster NRW (Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem detailliert

Maßnahmen dargestellt werden, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. in sonstiger Weise kompensieren.

Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit der Daseinsgrundfunktion gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn-, Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der angrenzenden Jülicher Straße und Aachener Straße ist das Plangebiet für die Erholungsnutzung nur von geringer Bedeutung.

Durch den Verkehr an der Aachener Straße und der Jülicher Straße bestehen gewisse Vorbelastungen hinsichtlich der Lärmsituation.

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

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Die landwirtschaftliche Nutzfläche geht verloren.

Derzeit werden keine Konflikte hinsichtlich der Lärmsituation erwartet.

Bewertung

Die geplante Entwicklung des Wohngebietes kommt dem anhaltenden Bedarf nach barrierefreien Wohnungen nach.

Mit den Belangen des Immissionsschutzes ist das geplante Wohngebiet vereinbar.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung

Die gegenwärtig vorhandenen Biotopstrukturen wurden vor Ort aufgenommen und gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* bewertet.

Das Plangebiet stellt sich demnach vollständig als intensiv genutzte Wiesenfläche dar.



Plangebiet aus südwestlicher Richtung



Plangebiet aus nordwestlicher Richtung

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG müssen zudem bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren die Belange des Artenschutzes entsprechend berücksichtigt werden.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen wird eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt.

Angaben liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor und werden entsprechend ergänzt.

Seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg wird darauf hingewiesen, dass vom Fund eines Feldhamsters im Bereich der Erweiterung des Flussviertels berichtet wurde. Der Fund wurde nicht bestätigt. Das Vorkommen des Feldhamsters kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Daher ist die Begehung eines Biologen erforderlich, um das Vorkommen zu prüfen.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die geplante bauliche Entwicklung werden große Teile des Plangebietes überprägt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch weitgehend innerhalb des Plangebietes durch die Anlage eines Gehölzstreifens und einer Obstwiese ausgeglichen (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).

Der Ausgleich für das verbleibende Ökologische Defizit kann durch die Anlage einer ergänzenden Obstwiese auf der südlich angrenzenden Wiesenfläche kompensiert werden.

Angaben hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange liegen noch nicht vor und werden ergänzt.

Bewertung

Unter der Berücksichtigung, dass nur relativ geringwertige Biotopstrukturen in Anspruch genommen werden und der Eingriff für die bauliche Entwicklung weitgehend innerhalb des Plangebietes kompensiert wird, ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Eine Bewertung hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Die Geländeoberfläche des Plangebietes fällt von Südosten nach Nordwesten ab und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Landesamtes NRW, Blatt L 5102 Geilenkirchen und Auskunftssystem BK 50 Karte der schutzwürdigen Böden befindet sich im Plangebiet Parabraunerde, z.T. Pseudogley-Parabraunerde und Kolluvium, z.T. pseudovergleyt oder vergleyt. Es handelt sich hierbei um schluffige Lehmböden.

Die Böden haben eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe nutzbare Wasserkapazität, eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und einen sehr hohen Ertrag. Die Bodenwertzahl liegt bei 70 - 90.

Gemäß Auskunftssystem BK 50 Karte der schutzwürdigen Böden handelt es sich um besonders schutzwürdige, fruchtbare Böden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit).

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland zu DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden etwa 1.680 m² Bodenfläche dauerhaft versiegelt. Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Aber auch die nicht überbaubaren Flächen können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein.

Bewertung

Die Flächennutzungsplanänderung ermöglicht für etwa 1.680 m² des Plangebietes die Veränderung und Versiegelung von Bodenfläche.

Die Ausgleichsmaßnahmen im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes tragen zum Schutz und Erhalt eines Teils der besonders schutzwürdigen, fruchtbaren Böden bei.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Gemäß dem Auskunftssystem BK 50 Karte handelt es sich im Plangebiet um grundwasserfreie Böden.

Ein Hydrogeologisches Gutachten mit Angaben hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden liegt gegenwärtig nicht vor.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

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

Bewertung

Der Bebauungsplan ermöglicht für einen Teil des Plangebietes die Versiegelung von Bodenfläche. Aufgrund des geplanten Anschlusses an das vorhandene Entwässerungssystem in der Jülicher Straße wird das Kanalsystem / die Vorflut belastet. Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung

Die Stadt Geilenkirchen liegt in einer kühl gemäßigten bis ozeanischen Klimazone. Die Winter sind relativ mild und die Sommer verhältnismäßig kühl. Die mittlere Lufttemperatur/Jahr beträgt zwischen 9 und 10°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt etwa zwischen 650 und 750 mm/Jahr.

Die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets sind dem Freilandklima und dem Klima von Siedlungsrandbereichen zuzuordnen. Es herrscht ein vergleichsweise günstiges Mikroklima vor, in dem stadtklimatische Effekte noch wenig ausgeprägt sind.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung werden Flächen mit der Funktion des Freilandklimas und dem Klima der Siedlungsrandbereiche in Anspruch genommen.

Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen.

Bewertung

Anpflanzungen im Bereich des Plangebietes wirken der negativen, klimatischen Wirkung entgegen. Da im Plangebiet zudem nur eine relativ kleine Fläche bebaut werden soll und der Charakter des Siedlungsrandbereichs weitgehend erhalten bleibt, ist insgesamt von einer nur geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Plangebiet stellt sich in gewisser Weise als Baulücke im Straßeneinmündungsbereich einer Straßenrandbebauung dar.

In südöstliche Richtung besteht eine Sichtbeziehung in die freie Landschaft, die aufgrund der topographischen Verhältnisse jedoch nicht sehr weitreichend ist.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

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

Bewertung

Die geplante Bebauung fügt sich als Lückenschluss in den umgebenden Bestand ein und stellt so eine städtebaulich verträgliche Aufwertung des Stadtbildes dar.

Zudem werden sich die geplanten Anpflanzungen entlang der Aachener Straße und der südwestlichen Plangebietsgrenze positiv auf das Landschaftsbild auswirken, in dem sie eine Art Grüngürtel um die geplante Bebauung bilden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.

Bewertung

Es werden keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff, Wechselwirkungen' umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse.

Die o.g. Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima sowie Kultur- und Sachgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im vorliegenden Fall bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das zu den einzelnen Schutzgütern Gesagte hinaus gehen.

2.1.9 Zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

In der folgenden Tabelle werden die vorhabensbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter kurz zusammengefasst.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Entwicklung von barrierefreien Wohnungen, Vereinbarkeit mit den Belangen des Immissionsschutzes,	gering
Tier und Pflanzen	Inanspruchnahme nur relativ geringwertiger Biotopstrukturen, weitgehende Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebietes, Belange des Artenschutzes werden noch ergänzt	gering
Boden	Teilweiser Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Teilweiser Erhalt und Schutz besonders schutzwürdiger, fruchtbarer Böden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.	mittel
Wasser	Belastung des Kanalsystems und der Vorflut	mittel
Luft / Klima	Leichte Veränderung des Kleinklimas aufgrund schnellerer Erwärmung von versiegelten Flächen, Entgegenwirken durch Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes	gering
Landschaft	Weitgehender Erhalt des Charakters des Siedlungsrandbereichs, Positive Auswirkungen durch Anpflanzungen im südwestlichen und westlichen Teil des Plangebietes.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt, somit bestehen keine Auswirkungen	keine
Wechselwirkungen	Veränderung der Wechselverhältnisse	gering

2.2 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht die Errichtung von barrierefreien Wohnungen zur Deckung des besonderen Wohnbedarfs unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels.

Damit verbunden sind die im Kap. 2.1 genannten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können negative Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter eingeschränkt werden.

Weiterhin erfolgt im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens die Kompensation des ökologischen Eingriffs.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden ausbleiben.

2.2.3 Betrachtung anderweitiger Planungs- und Lösungsmöglichkeiten

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten wurden nicht betrachtet, da im Siedlungsschwerpunkt kaum geeignete Baumöglichkeiten bzw. Baulücken vorhanden sind.

2.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Baumaßnahmen zu beurteilen und Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu entwickeln, genauso wie Aussagen zum Ausgleich des Eingriffs. Durch die Aufwertung von Teilflächen können Wertverluste, die durch die Bebauung entstehen, soweit wie möglich innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

2.3.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz des Bodens

- Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.
- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Vegetationsbestände, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.
- Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind im Bereich von Vegetationsflächen die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

- Einsatz natürlicher Schüttgüter

Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes

- Eingrünung des Wohngebietes im westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes.

2.3.2 Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 1a (3) BauGB ist „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“ zu berücksichtigen.

Nach § 15 (1) und (2) Bundesnaturschutzgesetz BNatschG ist der „Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Nachfolgend werden die im Plangebiet realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen beschrieben:

Anlage eines Gehölzstreifens entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze

Zur Eingrünung des Wohngebietes wird entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ein Gehölzstreifen mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster 1,50 x 1,50 m angelegt und dauerhaft erhalten. Die Gehölze werden vor Verbiss zu geschützt. Für die ersten 2 Jahre wird eine Entwicklungspflege vorgesehen (Mahd und Wässerung bis zu 4 x pro Jahr). Die Pflanzung wird spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser umgesetzt.

Anlage einer Obstwiese

Zur Eingrünung des Wohngebietes wird auf der privaten Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Obstwiese angelegt und dauerhaft erhalten. Es wird alle 150 m² ein Obstbaum der Artenliste 2 gepflanzt und gesichert.

Die Pflanzung wird spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser umgesetzt.

Artenliste 1:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Artenliste 2:

Apfelhochstämme:

Boskop
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel

Rheinischer Seidenhemdchen
Eiserapfel
Jakob Lebel
Jakob Fischer
Rote Sternrenette

Birnenhochstämme: Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling
Münsterbirne
Gellerts Butterbirne

Pflaumen- Mirabellenhochstämme: Deutsche Hauszwetsche
Große, grüne Reneclode
Nancy Mirabelle

Kirschhochstämme: Schattenmorelle
Große, schwarze Knorpelkirsche (süß)
Gelbe Knorpelkirsche

Pflanzqualität / Pflanzvorgaben:

Hochstamm (d.h. Verzweigung darf erst ab 180 cm Höhe beginnen!), 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Stammumfang mind. 10 - 12 cm, entsprechend den Qualitätsanforderungen des Bundes deutscher Baumschulen.

- Der Abstand zwischen den Obstbäumen und der Abstand zu anderen Bäumen muss mindestens 10 m betragen.
- Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu erneuern.
- Bei Weidenutzung sind die Bäume mit einem entsprechend dimensionierten 4-Pfahl-Holzgerüst aus Baumpfählen, Latten und Draht gegen Verbiss zu schützen und mit geeignetem Bindematerial zu sichern (Kokosstrick o.ä.). Verbisschutz

und Anbindung sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu erneuern. Alternativ sind die Bäume durch einen Elektrozaun zu schützen.

- Die Obstbäume müssen je nach Sorte regelmäßig gepflegt werden (Erziehungsschnitt in den ersten Jahren, regelmäßige Kontrolle von Anbindung, Krankheiten und Schädlingen - bei Bedarf Gegenmaßnahmen ergreifen). Wenn die Arbeiten nicht selbst durchgeführt werden können, ist ein(e) Fachmann/Fachfirma zu beauftragen.
- Das Aufbringen von Gülle, mineralischen Düngern und Bioziden ist unzulässig.
- Ein Umbruch des Grünlandes (auch Pflegeumbruch) sowie ein Abschleppen oder Walzen der Fläche ist unzulässig.
- Die Fläche ist viermal pro Jahr zu mähen (Anfang Mai / Ende Juni / Anfang August / Ende September). Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.

2.3.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

In der folgenden Tabelle wird der Wert der Biotoptypen vor dem Eingriff (Bestandssituation) dem Wert der Biotoptypen nach dem geplanten Eingriff gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* gegenübergestellt.

Ökologische Wertigkeiten der Bestandssituation

Code (lt. Biotop- typenwertliste)	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert A	Flächenwert
3.4	Intensivwiese	3.613	3	10.839
Summe Bestand		3.613		10.839

Ökologische Wertigkeiten nach dem Eingriff (Planung)

Code (lt. Biotop- typenwertliste)	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert A	Flächenwert
3.8	Obstwiese (private Grünfläche)	809	6	4.854
7.2	Gehölzstreifen mit lebensraumtyp. Gehölzen	207	5	1.035
4.3	Garten ohne Pflanzbindung (WA-Fläche abzügl. Baufenster zzgl. 50 v. H.)	1.337	2	2.674
1.1	Überbauung / Versiegelung (Baufenster der WA-Fläche zzgl. 50 v.H.)	1.260	0	0
Summe Bestand		3.613		8.563
Summe Bestand abzügl. Summe Planung				- 2.276

Dies bedeutet, dass bei Realisierung der Planung ein ökologisches Defizit in Höhe von - 2.276 Wertpunkten entsteht, das anderweitig kompensiert werden muss.

Ersatzmaßnahme

Das Ökologische Defizit in Höhe von - 2.276 Wertpunkten könnte durch die Anlage einer ergänzenden Obstwiese auf der südlichen angrenzende Wiesenfläche kompensiert werden. Hierzu wäre eine Fläche von 760 m² erforderlich auf der alle 150 m² ein Obstbaum der Artenliste 2 zu pflanzen wäre.

Die Umwandlung von intensiv genutzter Wiesenfläche in eine Obstwiese würde zu folgender ökologischen Aufwertung führen:

Bestand	m ²	Wert/m ²	Entwicklungsziel	Wert/m ²	Wertsteigerung	Flächenwert
Wiese	760	3	Obstwiese	6	3	2.280
Gesamtaufwertung						2.280

Das Ökologische Defizit in Höhe von - 2.776 Wertpunkten wäre damit vollständig kompensiert.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt verbal argumentativ.

Es wurden drei Stufen der Umwelterheblichkeit (gering, mittel und hoch) unterschieden. Die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen ist bei der Bewertung der Erheblichkeit von großer Bedeutung.

Aus der Kartierung der Biotoptypen ließen sich wesentliche Aussagen zu Tieren und Pflanzen, Luft und Klima sowie zum Landschaftsbild ableiten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen erfolgt gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008.*

Folgende Gutachten, Untersuchungen und Planungen im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden herangezogen.

- Begründung zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Aachener Straße / Jülicher Straße“ Planungsgruppe MWM, Stand: 18.05.2015

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER UMWELT-AUSWIRKUNGEN / MONITORING

Maßnahmen zu Überwachung von Umweltauswirkungen sind derzeit nicht vorgesehen.

3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

In dem vorliegenden Umweltbericht zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Aachener Straße / Jülicher Straße“ werden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Die Aufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zur Errichtung barrierefreien Wohnungen zur Deckung des besonderen Wohnbedarfs unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels beschlossen.

Das ca. 0,36 ha 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 grenzt das Wohngebiet Hünshovener Gracht an. Weiter südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, westlich auf der anderen Straßenseite liegt das Gut Hünshoven.

Bisher war der Bereich im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt und wird derzeit als Weideland genutzt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan nach der 68. Änderung lauten entsprechend der Planungsabsicht und den -zielen der Stadt Geilenkirchen künftig:

- „Allgemeines Wohngebiete (WA)“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO entsprechend den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 110 auf einer 0,28 ha großen Fläche im östlichen Geltungsbereich,
- Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB entsprechend den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 110 auf einer 0,08 ha großen Fläche entlang der Aachener Straße.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt.

Das Plangebiet liegt zudem im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1/2 „Teverener Heide“ im ungeschützten Außenbereich. Westlich der Aachener Straße befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Das Plangebiet ist für die Schutzgüter insgesamt von geringer bis mittlerer Bedeutung. Durch die geplante Bebauung sind Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten, welche Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.

Die geplante Entwicklung des Wohngebietes kommt dem anhaltenden Bedarf an Wohnbauland nach.

Mit den Belangen des Immissionsschutzes ist das geplante Wohngebiet vereinbar.

Durch die geplante bauliche Entwicklung werden große Teile des Plangebietes überprägt.

Der entstehende Eingriff in den Naturhaushalt wurde nach der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* bestimmt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird weitgehend innerhalb des Plangebietes durch die Anlage eines Gehölzstreifens und einer Obstwiese ausgeglichen.

Derzeit verbleibt jedoch noch ein ökologisches Defizit von rund - 2.776 Wertpunkten das anderweitig kompensiert werden muss.

Es wird angeregt auf eine Fläche von rund 760 m² der südlich angrenzenden Wiese eine ergänzende Obstwiese anzulegen.

Um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen, wird eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt. Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor und werden noch entsprechend ergänzt.

Die Flächennutzungsplanänderung ermöglicht für etwa 1.680 m² des Plangebietes die Veränderung und Versiegelung von Bodenfläche. Die Ausgleichsmaßnahmen im südwestlichen und westlichen Bereich des Plangebietes tragen jedoch zum Schutz und Erhalt eines Teils der besonders schutzwürdigen, fruchtbaren Böden bei.

Das Plangebiet soll an das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Geilenkirchen in der Jülicher Straße angeschlossen werden, wodurch das Kanalsystem / die Vorflut belastet werden.

Mit wesentlichen, kleinklimatischen Veränderungen ist nicht zu rechnen.

Der Charakter des Siedlungsrandbereichs / des Landschaftsbildes bleibt weitgehend erhalten

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Nach Umsetzung der Planung, Realisierung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, sowie der Ausgleichsmaßnahmen bestehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Vorlage

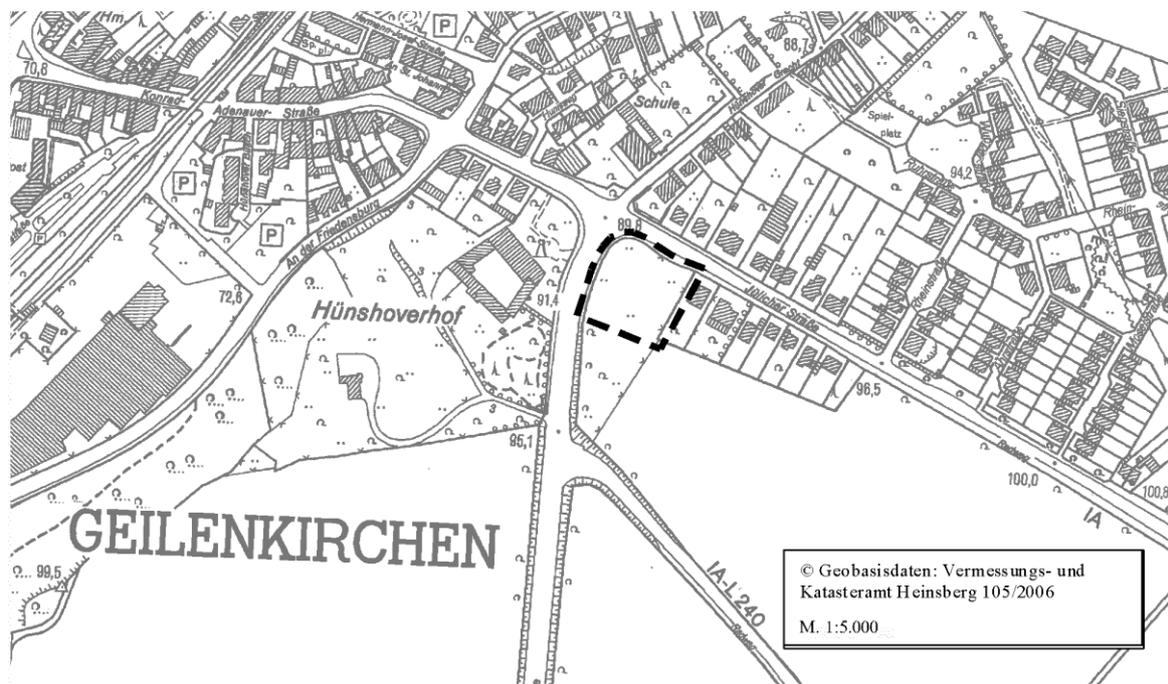
Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	11.06.2015
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	24.06.2015

Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Geilenkirchen

Geltungsbereich: Fläche in Geilenkirchen-Hünshoven, südlich der Jülicher Straße und östlich der Aachener Straße

- Beratung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss)
- Verabschiedung des Bebauungsplanvorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:



Der Rat der Stadt hat am 10.12.2014 die Aufstellung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen beschlossen.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung sollte nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um einen klaren rechtlichen Rahmen zur Erteilung von Baugenehmigung zu erhalten.

Es darf auf den im Ratsinfoportal zur Einsicht bereitgestellten Planentwurf und die Begründung hierzu verwiesen werden. Die Fraktionsvorsitzenden erhalten eine Ausfertigung des Planentwurfes vorab per Post.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Geilenkirchen wird aufgestellt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verabschiedet.

Anlagen:

- Bebauungsplanvorentwurf (zeichnerische und textliche Festsetzungen)
- Begründung
- Umweltbericht

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Frau Brehm, 02451 629-205, Frau Nossek, 02451 629-212)



Textliche Festsetzungen

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die Bezugshöhen für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (GH_{max}) sind Normalhöhen (NHN) im System DHHN92 (Deutsches Normalhöhennetz).

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Obstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 150 qm mindestens ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 1 zu pflanzen.

Artenliste 1:
 Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv. je nach Art mit oder ohne Ballen, StU 10 – 12 cm

- | | |
|---------------------------------|--|
| Apfelhochstämme: | Boskop
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Rheinisches Seidenhemdchen
Eiserapfel
Jakob Lebel
Jakob Fischer
Rote Sternrenette |
| Birnenhochstämme: | Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling
Münsterbirne
Gellerts Butterbirne |
| Pflaumen- Mirabellenhochstämme: | Deutsche Hauszwetsche
Große, grüne Reneclode
Nancy Mirabelle |
| Kirschhochstämme: | Schattenmorelle
Große, schwarze Knorpelkirsche (suß)
Gelbe Knorpelkirsche |

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist ein Gehölzstreifen mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 2 in einem Pflanzraster 1,50 x 1,50 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste 2:
 Strauch / Heister, 2xv., oB, Höhe 100 – 150 cm

- | | |
|---------------------|--------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Korbweide | Salix viminalis |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Schneeball | Viburnum opulus |

Ausnahmsweise ist es zulässig, die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze nordöstlich in das Allgemeine Wohngebiet zu verlegen, wenn hierdurch das Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht verändert wird.

HINWEISE

1. BODENDEKMALSCHUTZ
 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.

2. ERDBEBENSICHERHEIT
 Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse 5 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.



Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

II Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
 zulässige Gebäudehöhe, als Höchstmaß im WA (Hinweis: max. zulässige Gebäudehöhe ab Gelände: 11,5 m)
 GH max. = 105,50 ü. NHN

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

priv. Zweckbestimmung private Grünfläche (vgl. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Gebäudehöhen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtsplan



Planungsgruppe MWM
 Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau
 Baussessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten
 Auf der Hüb 128 · 52068 Aachen · Tel. 0241/93866-0
 e-mail: info@planmw.de · www.planungsgruppe-mwm.de



Stand : 29.05.2015

Flur 69
 Maßstab 1: 500 im Original

Dieser Plan wurde digital erstellt von Planungsgruppe MWM, Aachen

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28.05.2014
- Gemeindeordnung für das Land NW (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT / KARTENGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf ETRS89/UTM.

Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

Geilenkirchen, den
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §2 Abs.1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom aufgestellt worden.

Geilenkirchen, den
 Ratsmitglied
 Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/ BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENT. BELANGE

Der Rat der Stadt Geilenkirchen stimmt am diesem Bebauungsplan zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB. Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am öffentlich ausgelegen in der Zeit vom bis einschließlich

Geilenkirchen, den
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen am als Satzung beschlossen.

Geilenkirchen, den
 Ratsmitglied
 Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am erfolgt.
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Geilenkirchen, den
 Bürgermeister

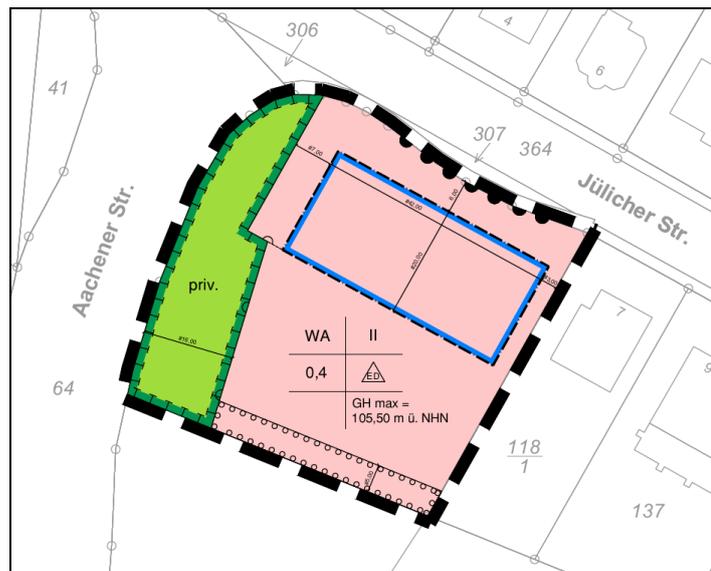
GK31.00_BP_05.dwg

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 Bundesstraße 56 eine klassifizierte Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt war, so dass gemäß Straßenverkehrsgesetz ein Abstand der Bebauung von der Bundesstraße 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:

Natur und Landschaft:

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

Landschaftsplan

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.

Entwässerung

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.

Entsorgung

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



BEBAUUNGSPLAN NR. 110 „AACHENER STRASSE / JÜLICHER STRASSE“ IN GEILENKIRCHEN

Umweltbericht

Vorabzug

Datum: 02. Juni 2015

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Guido Beuster

Freier Landschaftsarchitekt

In Granterath 11

41812 Erkelenz

guido-beuster@t-online.de

Tel. 02431 / 943 44 78

Fax. 02431 / 943 49 53

www.guido-beuster.de

AUFTRAGGEBER:

Planungsgruppe MWM
Auf der Hülz 128

52068 Aachen

BEARBEITUNG:

Guido Beuster Landschaftsarchitekt

Erkelenz, den 02. Juni 2015

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	EINLEITUNG	1
1.1	KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	4
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT- AUSWIRKUNGEN	8
2.1	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	8
2.1.1	Schutzgut Mensch	8
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.1.3	Schutzgut Boden	12
2.1.4	Schutzgut Wasser	13
2.1.5	Schutzgut Luft / Klima	14
2.1.6	Schutzgut Landschaft	15
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	16
2.1.9	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	17
2.2	PROGNOSE UND ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	18
2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	18
2.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.2.3	Betrachtung anderweitiger Planungs- und Lösungsmöglichkeit.	18
2.3	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
2.3.1	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	19
2.3.2	Kompensationsmaßnahmen	20
2.3.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	24
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	25
3.1	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN	25
3.2	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN / MONITORING	26
3.3	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	26

1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Aachener Straße / Jülicher Straße“ wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die vorrausichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE 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 Bundesstraße 56 eine klassifizierte Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt war, so dass gemäß Straßenverkehrsgesetz ein Abstand der Bebauung von der Bundesstraße 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.

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).

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

1.2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt.

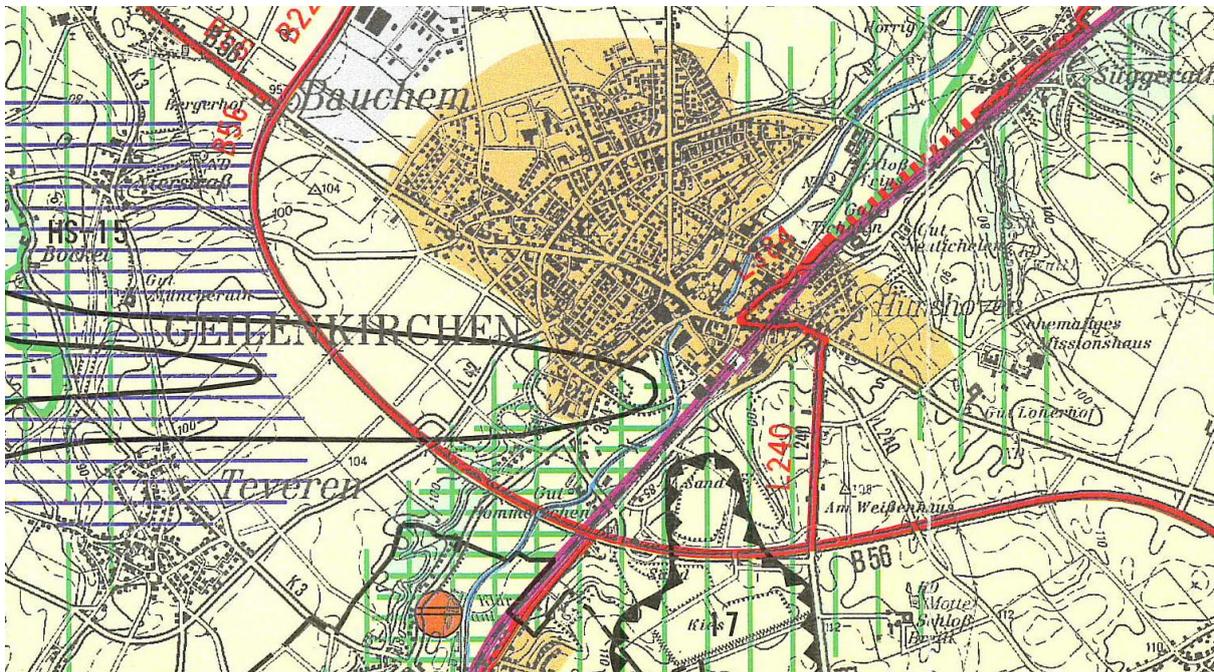


Abb. 1 Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand 2003, Blatt L 5100/5102

Flächennutzungsplan FNP

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt und wird im Parallelverfahren in *Allgemeines Wohngebiet* und *Grünfläche* geändert.

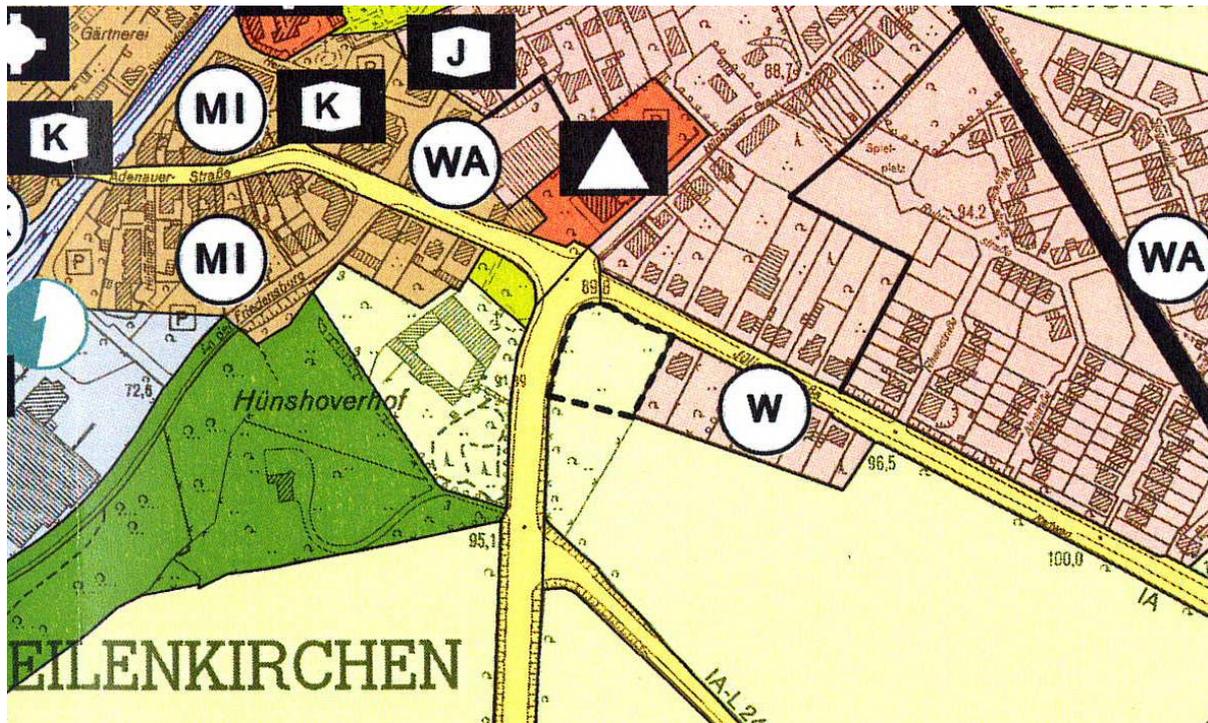


Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1/2 „Teverener Heide“ im ungeschützten Außenbereich. Westlich der Aachener Straße befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.



Abb. 3 Auszug aus dem Geodatenbestand des Kreises Heinsberg vom 26.05.2015

Landschaftsgesetz

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster NRW (Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem detailliert

Maßnahmen dargestellt werden, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. in sonstiger Weise kompensieren.

Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne einer Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit der Daseinsgrundfunktion gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn-, Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der angrenzenden Jülicher Straße und Aachener Straße ist das Plangebiet für die Erholungsnutzung nur von geringer Bedeutung.

Durch den Verkehr an der Aachener Straße und der Jülicher Straße bestehen gewisse Vorbelastungen hinsichtlich der Lärmsituation.

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

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Die landwirtschaftliche Nutzfläche geht verloren.

Derzeit werden keine Konflikte hinsichtlich der Lärmsituation erwartet.

Bewertung

Die geplante Entwicklung des Wohngebietes kommt dem anhaltenden Bedarf nach barrierefreien Wohnungen nach.

Mit den Belangen des Immissionsschutzes ist das geplante Wohngebiet vereinbar.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsbeschreibung

Die gegenwärtig vorhandenen Biotopstrukturen wurden vor Ort aufgenommen und gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* bewertet.

Das Plangebiet stellt sich demnach vollständig als intensiv genutzte Wiesenfläche dar.



Plangebiet aus südwestlicher Richtung



Plangebiet aus nordwestlicher Richtung

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG müssen zudem bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren die Belange des Artenschutzes entsprechend berücksichtigt werden.

Um dem Gesetz Rechnung zu tragen wird eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt.

Angaben liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor und werden entsprechend ergänzt.

Seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg wird darauf hingewiesen, dass vom Fund eines Feldhamsters im Bereich der Erweiterung des Flussviertels berichtet wurde. Der Fund wurde nicht bestätigt. Das Vorkommen des Feldhamsters kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Daher ist die Begehung eines Biologen erforderlich, um das Vorkommen zu prüfen.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die geplante bauliche Entwicklung werden große Teile des Plangebietes überprägt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch weitgehend innerhalb des Plangebietes durch die Anlage eines Gehölzstreifens und einer Obstwiese ausgeglichen (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).

Der Ausgleich für das verbleibende Ökologische Defizit kann durch die Anlage einer ergänzenden Obstwiese auf der südlich angrenzenden Wiesenfläche kompensiert werden.

Angaben hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange liegen noch nicht vor und werden ergänzt.

Bewertung

Unter der Berücksichtigung, dass nur relativ geringwertige Biotopstrukturen in Anspruch genommen werden und der Eingriff für die bauliche Entwicklung weitgehend innerhalb des Plangebietes kompensiert wird, ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Eine Bewertung hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Die Geländeoberfläche des Plangebietes fällt von Südosten nach Nordwesten ab und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Landesamtes NRW, Blatt L 5102 Geilenkirchen und Auskunftssystem BK 50 Karte der schutzwürdigen Böden befindet sich im Plangebiet Parabraunerde, z.T. Pseudogley-Parabraunerde und Kolluvium, z.T. pseudovergleyt oder vergleyt. Es handelt sich hierbei um schluffige Lehmböden.

Die Böden haben eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe nutzbare Wasserkapazität, eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und einen sehr hohen Ertrag. Die Bodenwertzahl liegt bei 70 - 90.

Gemäß Auskunftssystem BK 50 Karte der schutzwürdigen Böden handelt es sich um besonders schutzwürdige, fruchtbare Böden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit).

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland zu DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden etwa 1.680 m² Bodenfläche dauerhaft versiegelt. Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Aber auch die nicht überbaubaren Flächen können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein.

Bewertung

Der Bebauungsplan ermöglicht für etwa 1.680 m² des Plangebietes die Veränderung und Versiegelung von Bodenfläche.

Die Ausgleichsmaßnahmen im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes tragen zum Schutz und Erhalt eines Teils der besonders schutzwürdigen, fruchtbaren Böden bei.

Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Gemäß dem Auskunftssystem BK 50 Karte handelt es sich im Plangebiet um grundwasserfreie Böden.

Ein Hydrogeologisches Gutachten mit Angaben hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden liegt gegenwärtig nicht vor.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

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

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.

Bewertung

Der Bebauungsplan ermöglicht für einen Teil des Plangebietes die Versiegelung von Bodenfläche. Aufgrund des geplanten Anschlusses an das vorhandene Entwässerungssystem in der Jülicher Straße wird das Kanalsystem / die Vorflut belastet. Insgesamt ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung

Die Stadt Geilenkirchen liegt in einer kühl gemäßigten bis ozeanischen Klimazone. Die Winter sind relativ mild und die Sommer verhältnismäßig kühl. Die mittlere Lufttemperatur/Jahr beträgt zwischen 9 und 10°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt etwa zwischen 650 und 750 mm/Jahr.

Die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets sind dem Freilandklima und dem Klima von Siedlungsrandbereichen zuzuordnen. Es herrscht ein vergleichsweise günstiges Mikroklima vor, in dem stadtklimatische Effekte noch wenig ausgeprägt sind.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Flächen mit der Funktion des Freilandklimas und dem Klima der Siedlungsrandbereiche in Anspruch genommen. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen.

Bewertung

Anpflanzungen im Bereich des Plangebietes wirken der negativen, klimatischen Wirkung entgegen. Da im Plangebiet zudem nur eine relativ kleine Fläche bebaut

werden soll und der Charakter des Siedlungsrandbereichs weitgehend erhalten bleibt, ist insgesamt von einer nur geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Plangebiet stellt sich in gewisser Weise als Baulücke im Straßeneinmündungsbereich einer Straßenrandbebauung dar.

In südöstliche Richtung besteht eine Sichtbeziehung in die freie Landschaft, die aufgrund der topographischen Verhältnisse jedoch nicht sehr weitreichend ist.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

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

Bewertung

Die geplante Bebauung fügt sich als Lückenschluss in den umgebenden Bestand ein und stellt so eine städtebaulich verträgliche Aufwertung des Stadtbildes dar.

Zudem werden sich die geplanten Anpflanzungen entlang der Aachener Straße und der südwestlichen Plangebietsgrenze positiv auf das Landschaftsbild auswirken, in dem sie eine Art Grüngürtel um die geplante Bebauung bilden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die Planung.

Bewertung

Es werden keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff, Wechselwirkungen' umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse.

Die o.g. Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima sowie Kultur- und Sachgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im vorliegenden Fall bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das zu den einzelnen Schutzgütern gesagte hinaus gehen.

2.1.9 Zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

In der folgenden Tabelle werden die vorhabensbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter kurz zusammengefasst.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Entwicklung von barrierefreien Wohnungen, Vereinbarkeit mit den Belangen des Immissionsschutzes,	gering
Tier und Pflanzen	Inanspruchnahme nur relativ geringwertiger Biotopstrukturen, weitgehende Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebietes, Belange des Artenschutzes werden noch ergänzt	gering
Boden	Teilweiser Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Teilweiser Erhalt und Schutz besonders schutzwürdiger, fruchtbarer Böden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.	mittel
Wasser	Belastung des Kanalsystems und der Vorflut	mittel
Luft / Klima	Leichte Veränderung des Kleinklimas aufgrund schnellerer Erwärmung von versiegelten Flächen, Entgegenwirken durch Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes	gering
Landschaft	Weitgehender Erhalt des Charakters des Siedlungsrandbereichs, Positive Auswirkungen durch Anpflanzungen im südwestlichen und westlichen Teil des Plangebietes.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt, somit bestehen keine Auswirkungen	keine
Wechselwirkungen	Veränderung der Wechselverhältnisse	gering

2.2 PROGNOSEN ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 110 „Aachener Straße / Jülicher Straße“ ermöglicht 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.

Damit verbunden sind die im Kap. 2.1 genannten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können negative Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter eingeschränkt werden.

Weiterhin erfolgt im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens die Kompensation des ökologischen Eingriffs.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden ausbleiben.

2.2.3 Betrachtung anderweitiger Planungs- und Lösungsmöglichkeiten

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten wurden nicht betrachtet, da im Siedlungsschwerpunkt kaum geeignete Baumöglichkeiten bzw. Baulücken vorhanden sind.

2.3 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Baumaßnahmen zu beurteilen und Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu entwickeln, genauso wie Aussagen zum Ausgleich des Eingriffs. Durch die Aufwertung von Teilflächen können Wertverluste, die durch die Bebauung entstehen, soweit wie möglich innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

2.3.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz des Bodens

- Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.
- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Vegetationsbestände, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.
- Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind im Bereich von Vegetationsflächen die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

- Einsatz natürlicher Schüttgüter

Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes

- Eingrünung des Wohngebietes im westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes.

2.3.2 Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 1a (3) BauGB ist „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“ zu berücksichtigen.

Nach § 15 (1) und (2) Bundesnaturschutzgesetz BNatschG ist der „Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Nachfolgend werden die im Plangebiet realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen beschrieben:

Anlage eines Gehölzstreifens entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze

Zur Eingrünung des Wohngebietes wird entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ein Gehölzstreifen mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster 1,50 x 1,50 m angelegt und dauerhaft erhalten. Die Gehölze werden vor Verbiss zu geschützt. Für die ersten 2 Jahre wird eine Entwicklungspflege vorgesehen (Mahd und Wässerung bis zu 4 x pro Jahr). Die Pflanzung wird spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser umgesetzt.

Anlage einer Obstwiese

Zur Eingrünung des Wohngebietes wird auf der privaten Grünfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Obstwiese angelegt und dauerhaft erhalten. Es wird alle 150 m² ein Obstbaum der Artenliste 2 gepflanzt und gesichert.

Die Pflanzung wird spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser umgesetzt.

Artenliste 1:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Artenliste 2:

Apfelhochstämme:	Boskop
	Kaiser Wilhelm
	Rheinischer Bohnapfel

Rheinischer Seidenhemdchen
Eiserapfel
Jakob Lebel
Jakob Fischer
Rote Sternrenette

Birnenhochstämme: Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling
Münsterbirne
Gellerts Butterbirne

Pflaumen- Mirabellenhochstämme: Deutsche Hauszwetsche
Große, grüne Reneclode
Nancy Mirabelle

Kirschhochstämme: Schattenmorelle
Große, schwarze Knorpelkirsche (süß)
Gelbe Knorpelkirsche

Pflanzqualität / Pflanzvorgaben:

Hochstamm (d.h. Verzweigung darf erst ab 180 cm Höhe beginnen!), 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Stammumfang mind. 10 - 12 cm, entsprechend den Qualitätsanforderungen des Bundes deutscher Baumschulen.

- Der Abstand zwischen den Obstbäumen und der Abstand zu anderen Bäumen muss mindestens 10 m betragen.
- Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu erneuern.
- Bei Weidenutzung sind die Bäume mit einem entsprechend dimensionierten 4-Pfahl-Holzgerüst aus Baumpfählen, Latten und Draht gegen Verbiss zu schützen und mit geeignetem Bindematerial zu sichern (Kokosstrick o.ä.). Verbisschutz

und Anbindung sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu erneuern. Alternativ sind die Bäume durch einen Elektrozaun zu schützen.

- Die Obstbäume müssen je nach Sorte regelmäßig gepflegt werden (Erziehungsschnitt in den ersten Jahren, regelmäßige Kontrolle von Anbindung, Krankheiten und Schädlingen - bei Bedarf Gegenmaßnahmen ergreifen). Wenn die Arbeiten nicht selbst durchgeführt werden können, ist ein(e) Fachmann/Fachfirma zu beauftragen.
- Das Aufbringen von Gülle, mineralischen Düngern und Bioziden ist unzulässig.
- Ein Umbruch des Grünlandes (auch Pflegeumbruch) sowie ein Abschleppen oder Walzen der Fläche ist unzulässig.
- Die Fläche ist viermal pro Jahr zu mähen (Anfang Mai / Ende Juni / Anfang August / Ende September). Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.

2.3.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

In der folgenden Tabelle wird gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* der Wert der Biotoptypen vor dem Eingriff (Bestandssituation) dem Wert der Biotoptypen nach Realisierung des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Ökologische Wertigkeiten der Bestandssituation

Code (lt. Biotop- typenwertliste)	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert A	Flächenwert
3.4	Intensivwiese	3.613	3	10.839
Summe Bestand		3.613		10.839

Ökologische Wertigkeiten nach dem Eingriff (Planung)

Code (lt. Biotop- typenwertliste)	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert A	Flächenwert
3.8	Obstwiese (private Grünfläche)	809	6	4.854
7.2	Gehölzstreifen mit lebensraumtyp. Gehölzen	207	5	1.035
4.3	Garten ohne Pflanzbindung (WA-Fläche abzügl. Baufenster zzgl. 50 v. H.)	1.337	2	2.674
1.1	Überbauung / Versiegelung (Baufenster der WA-Fläche zzgl. 50 v.H.)	1.260	0	0
Summe Bestand		3.613		8.563
Summe Bestand abzügl. Summe Planung				- 2.276

Dies bedeutet, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes ein ökologisches Defizit in Höhe von - 2.276 Wertpunkten entsteht, das anderweitig kompensiert werden muss.

Ersatzmaßnahme

Das Ökologische Defizit in Höhe von - 2.276 Wertpunkten könnte durch die Anlage einer ergänzenden Obstwiese auf der südlichen angrenzende Wiesenfläche kompensiert werden. Hierzu wäre eine Fläche von 760 m² erforderlich auf der alle 150 m² ein Obstbaum der Artenliste 2 zu pflanzen wäre.

Die Umwandlung von intensiv genutzter Wiesenfläche in eine Obstwiese würde zu folgender ökologischen Aufwertung führen:

Bestand	m ²	Wert/m ²	Entwicklungsziel	Wert/m ²	Wertsteigerung	Flächenwert
Wiese	760	3	Obstwiese	6	3	2.280
Gesamtaufwertung						2.280

Das Ökologische Defizit in Höhe von - 2.276 Wertpunkten wäre damit vollständig kompensiert.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 110 „Aachener Straße / Jülicher Straße“ erfolgt verbal argumentativ.

Es wurden drei Stufen der Umwelterheblichkeit (gering, mittel und hoch) unterschieden. Die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen ist bei der Bewertung der Erheblichkeit von großer Bedeutung.

Aus der Kartierung der Biotoptypen ließen sich wesentliche Aussagen zu Tieren und Pflanzen, Luft und Klima sowie zum Landschaftsbild ableiten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen erfolgt gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008*.

Folgende Gutachten, Untersuchungen und Planungen im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 110 „Aachener Straße / Jülicher Straße“ wurden herangezogen.

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 „Aachener Straße / Jülicher Straße“
Planungsgruppe MWM, Stand: 22.05.2015

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER UMWELT- AUSWIRKUNGEN / MONITORING

Maßnahmen zu Überwachung von Umweltauswirkungen sind derzeit nicht vorgesehen.

3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

In dem vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 110 „Aachener Straße / Jülicher Straße“ werden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zur Errichtung von ein bis zwei Wohnhäusern mit jeweils fünf bis sechs barrierefreien Wohnungen zur Deckung des besonderen Wohnbedarfs unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels beschlossen.

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.

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 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.

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.

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

Das Plangebiet wird an das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Geilenkirchen in der Jülicher Straße angeschlossen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist es als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt und wird im Parallelverfahren in *Allgemeines Wohngebiet* und *Grünfläche* geändert.

Das Plangebiet liegt zudem im Geltungsbereich des Landschaftsplans 1/2 „Tevereener Heide“ im ungeschützten Außenbereich. Westlich der Aachener Straße befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Das Plangebiet ist für die Schutzgüter insgesamt von geringer bis mittlerer Bedeutung. Durch die geplante Bebauung sind Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten, welche Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.

Die geplante Entwicklung des Wohngebietes kommt dem anhaltenden Bedarf an Wohnbauland nach.

Mit den Belangen des Immissionsschutzes ist das geplante Wohngebiet vereinbar.

Durch die geplante bauliche Entwicklung werden große Teile des Plangebietes überprägt.

Der entstehende Eingriff in den Naturhaushalt wurde nach der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* bestimmt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird weitgehend innerhalb des Plangebietes durch die Anlage eines Gehölzstreifens und einer Obstwiese ausgeglichen.

Derzeit verbleibt jedoch noch ein ökologisches Defizit von rund - 2.276 Wertpunkten das anderweitig kompensiert werden muss.

Es wird angeregt auf eine Fläche von rund 760 m² der südlich angrenzenden Wiese eine ergänzende Obstwiese anzulegen.

Um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen, wird eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt. Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor und werden noch entsprechend ergänzt.

Der Bebauungsplan ermöglicht für etwa 1.680 m² des Plangebietes die Veränderung und Versiegelung von Bodenfläche. Die Ausgleichsmaßnahmen im südwestlichen und westlichen Bereich des Plangebietes tragen jedoch zum Schutz und Erhalt eines Teils der besonders schutzwürdigen, fruchtbaren Böden bei.

Das Plangebiet soll an das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Geilenkirchen in der Jülicher Straße angeschlossen werden, wodurch das Kanalsystem / die Vorflut belastet werden.

Mit wesentlichen, kleinklimatischen Veränderungen ist nicht zu rechnen.

Der Charakter des Siedlungsrandbereichs / des Landschaftsbildes bleibt weitgehend erhalten

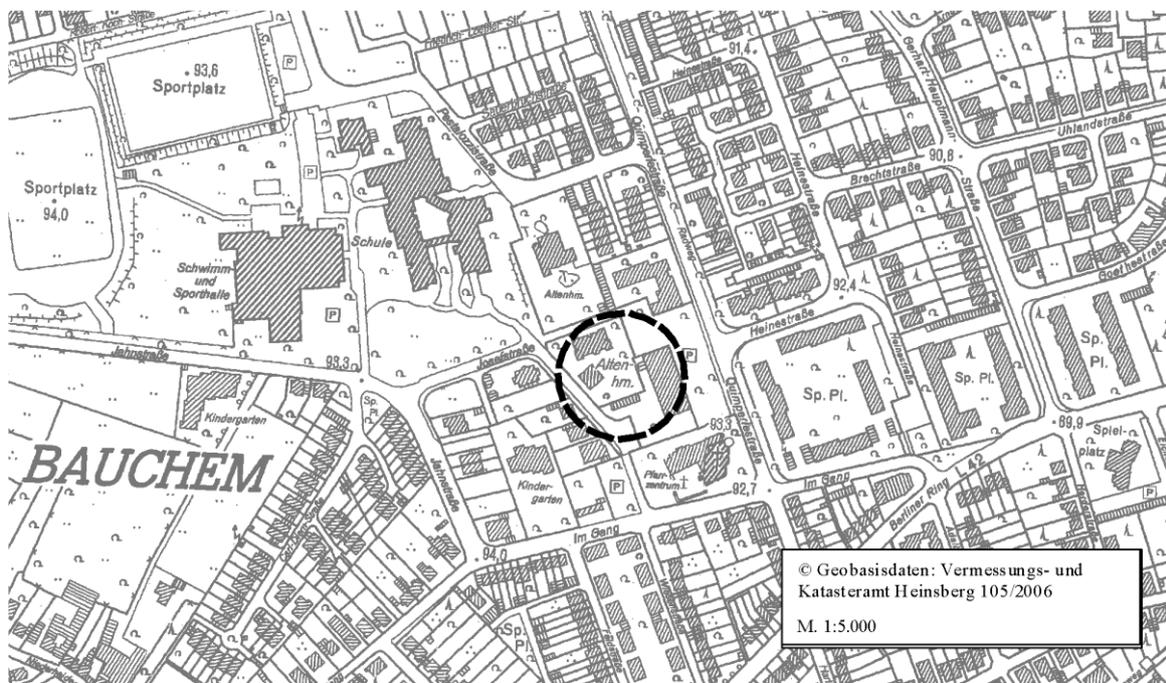
Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Nach Umsetzung der Planung, Realisierung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, sowie der Ausgleichsmaßnahmen bestehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	11.06.2015
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	24.06.2015

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 (Bauchem-Josefstraße) - Neubau eines Wohnhauses mit neun Wohneinheiten im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus



Sachverhalt:

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Josefstraße 7 in Bauchem ein Gebäude mit neun barrierefreien Wohnungen zu errichten. Auf dem Grundstück betreibt die Caritas derzeit das sog. Mutter-Teresa-Haus (Wohnanlage und Therapiezentrum für psychisch kranke/behinderte Menschen). Unabhängig von dieser bestehenden Nutzung sollen in dem geplanten Neubau neun barrierefreie Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 47 m² entstehen, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues gefördert und Personen mit Wohnberechtigung als Mietwohnung zur Verfügung gestellt werden sollen. Von den neun Wohnungen sollen drei rollstuhlgerecht ausgelegt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen. Das geplante Gebäude überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte östliche Baugrenze um 1,5 m.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von dieser Festsetzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Überschreitung der Baugrenze um 1,50 m nicht berührt, da diese der Grundkonzeption des Bebauungsplanes 28 nicht zuwider läuft.

Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar. Augenscheinlich wurde die Baugrenze auf dem Grundstück Nr. 2906 in 3,0 m Abstand zum Flurstück Nr. 2373 festgesetzt, da es sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung um zwei separate Flurstücke handelte (und noch heute handelt). Diese Flurstücke sollen nunmehr zu einem vereinigt werden. Es spricht somit unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen, insbesondere zum Gebäude des Rewe-Marktes (Quimperléstraße 13), grundsätzlich nichts dagegen, näher an das Flurstück 2373 heranzurücken.

Die Abweichung ist außerdem auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Als „Faustformel“ für die Vereinbarkeit mit öffentlichen Interessen kann gesagt werden, dass sich das geplante Vorhaben bei hinweggedachtem Bebauungsplan nach § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügen würde. Das ist grundsätzlich vorliegend der Fall.

Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft östlich des geplanten Vorhabens die Liefer- und Ladezone des Rewe-Marktes befindet. Ebenfalls befindet sich südlich unmittelbar angrenzend an das zu bebauende Grundstück der Rewe-Kundenparkplatz. Die hiermit verbundene Lärmbelastung ist zu berücksichtigen.

Im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung der Liefer- und Ladezone des Rewe-Marktes wurde durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen, dass die Richtwerte bei der bestehenden Wohnbebauung in der Josefstraße und bei den Wohnungen im Obergeschoss des Rewe-Marktes eingehalten werden. Es spricht daher vieles dafür, dass die nunmehr geplante Wohnnutzung insofern auch keinen unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt ist; hierfür sollte aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender gutachterlicher Nachweis erbracht werden, da ansonsten gesunde Wohnverhältnisse im geplanten Vorhaben einerseits sowie nachbarliche Interessen, hier das Interesse des Betreibers des Rewe-Marktes am Fortbestand des Betriebes in der derzeitigen Form, beeinträchtigt sein könnten. Allerdings wäre diese Frage auch bei Einhaltung der überbaubaren Grundstücksfläche im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird wie beantragt erteilt unter der Bedingung, dass im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich der Lärmimmissionen des Rewe-Marktes der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht wird.

Anlagen:

- Antrag
- Nutzungsbeschreibung
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Lageplanskizze
- Ansichten

TOP Ö 3



TOP Ö 3

Bauvorhaben:

Neubau eines Wohnhauses mit 9 Wohneinheiten
im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus
Josefstraße 7
52511 Geilenkirchen

Bauherr:

Caritasverband für die Region Heinsberg e.V.
Gangolfusstraße 32
52525 Heinsberg

Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

Hiermit beantrage ich im Namen und auf Rechnung des Bauherrn die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 28 vom 30.12.1971, hier: Überbauung der östlichen Baugrenze.

Zur sinnvolleren Ausnutzung des östlich gelegenen Grundstücksbereichs und zur Einhaltung der erforderlichen Gebäudeabstände ist die Überbauung der festgesetzten Baugrenze um 1,50 m geplant. Zudem wird dadurch ausreichend Freifläche für die Schaffung eines Parkplatzes mit Zufahrt zur Josefstraße geschaffen.

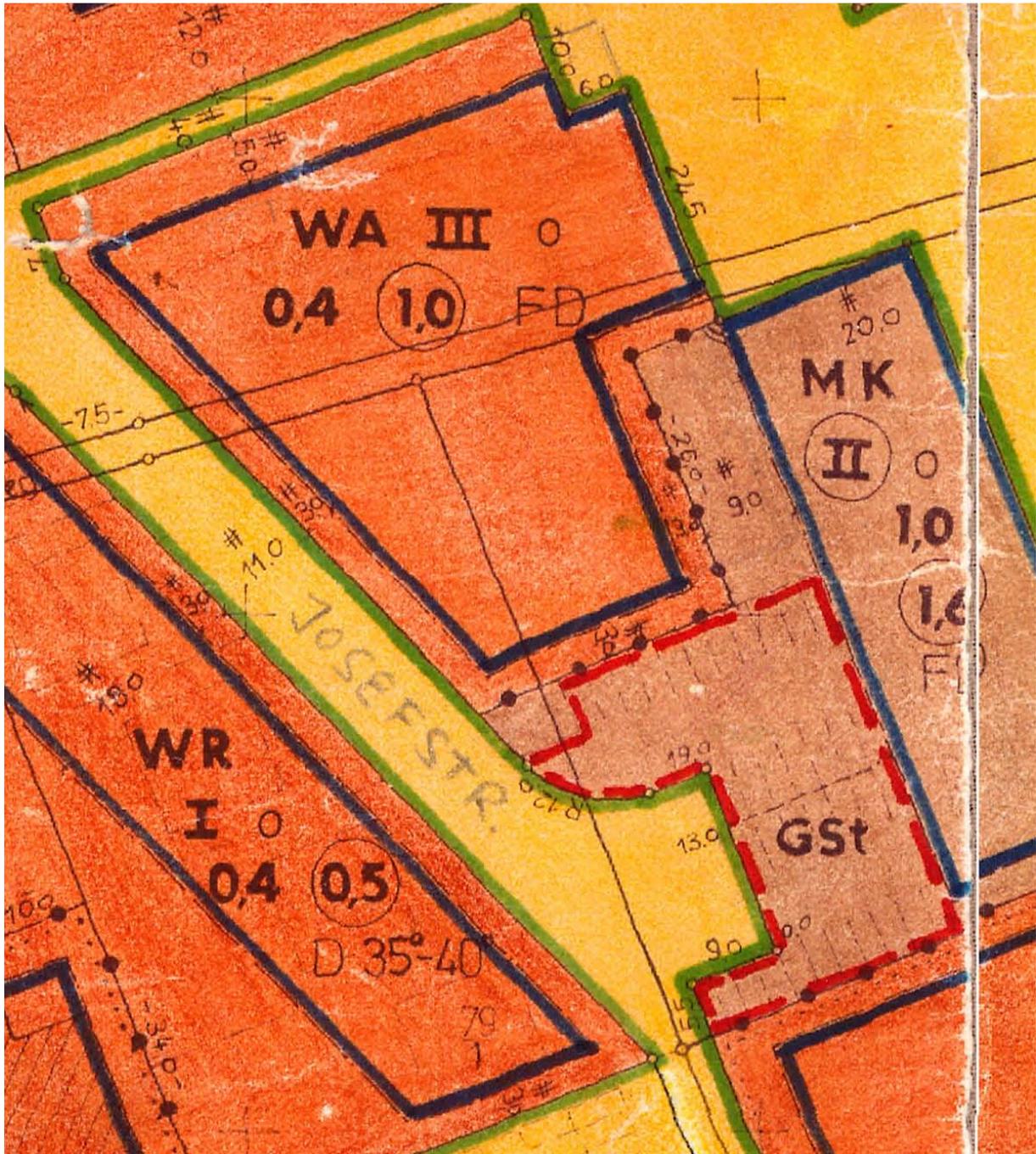
Erkelenz, den 28.05.2015

der Bauherr:

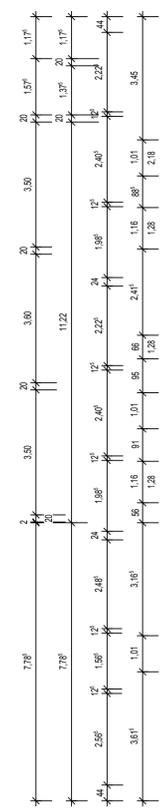
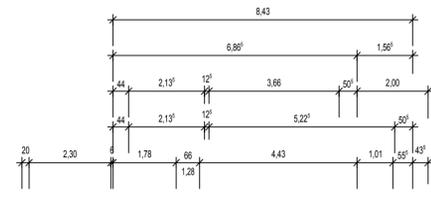
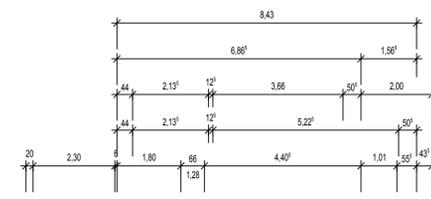


der Entwurfsverfasser:

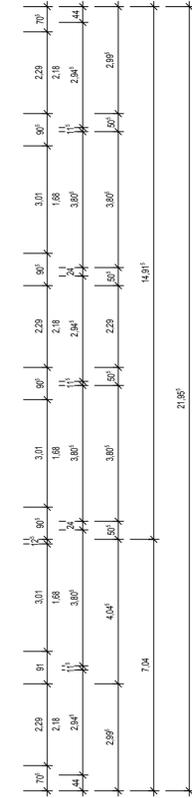
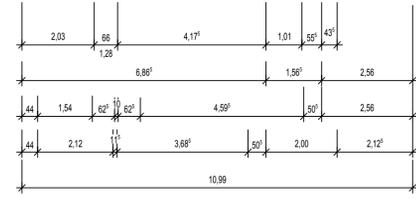
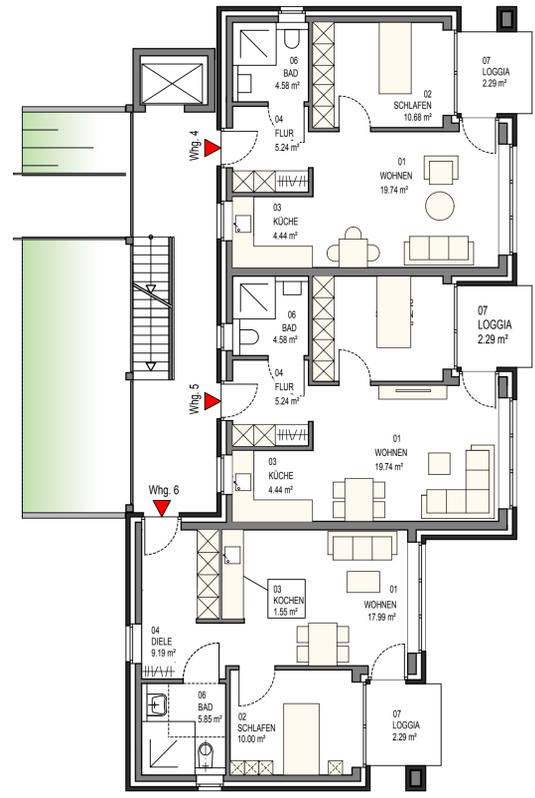
TOP Ö 3



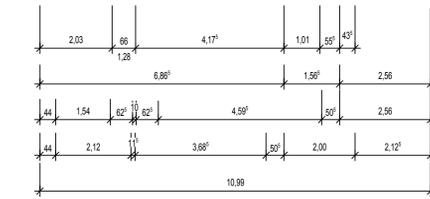
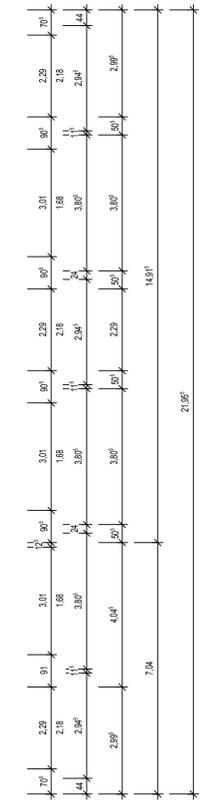
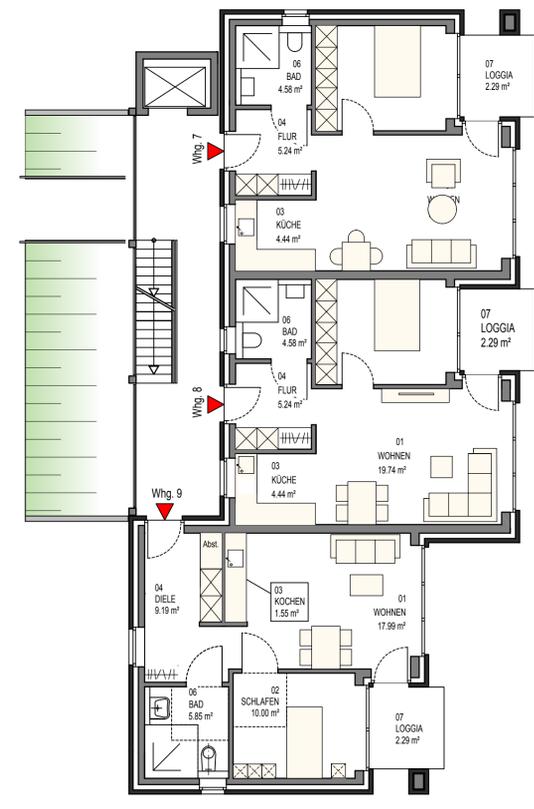
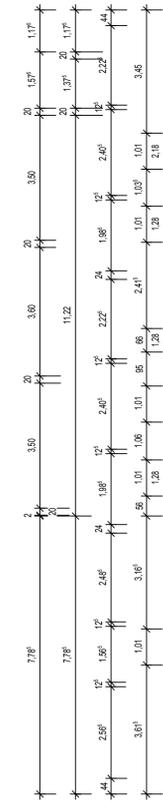
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 28
unmaßstäblich



1. OBERGESCHOSS
3 WOHNHEITEN à 47,00 m²



2. OBERGESCHOSS
3 WOHNHEITEN à 47,00 m²



BAUVORANFRAGE

Planung-Bauleitung Gutachten-Wertermittlung
 DIPLOM-INGENIEURE LINDENWEG 10
 J.+J. VIETHEN 4 18 12 ERKELENZ
 ARCHITEKTURBÜRO TELEFON 10243 11 806040
 TELEFAX 10243 11 8060475

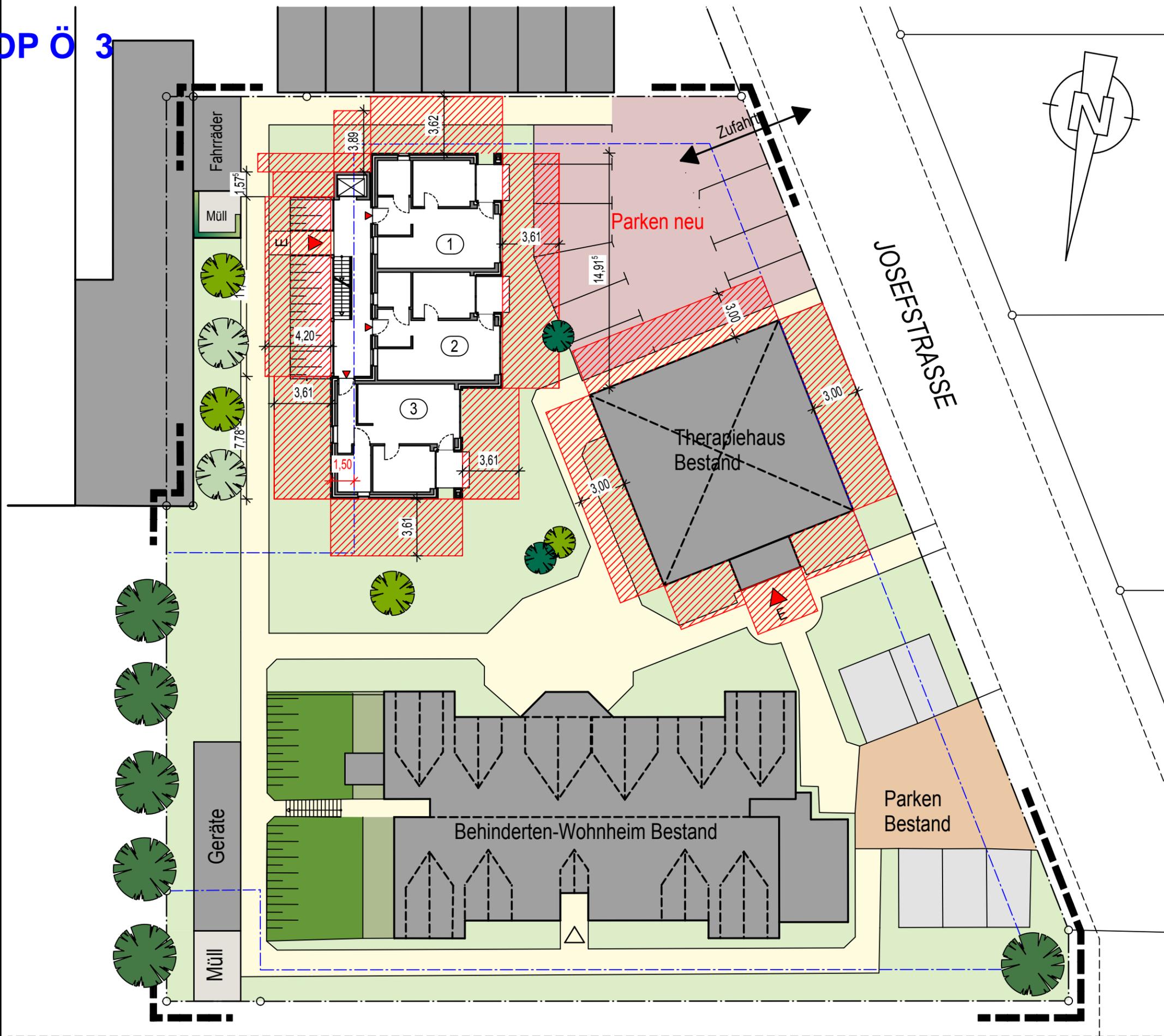
Bauvorhaben:
 Neubau von 9 Wohneinheiten
 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus
 Josefstraße 52511 Geilenkirchen

Bauherr:
 CARITASVERBAND
 für die Region Heinsberg e.V
 Gangolfstraße 32
 52525 Heinsberg

Bauvorhaben:
Grundrisse
1. / 2. OBERGESCHOSS

Der Bauherr		Der Architekt	
Datum: 28.05.2015	Plannummer: E 03	Projektnummer: 708	Gezeichnet: 594841
Maßstab: 1:100			Planng99: 594841

TOP Ö 3



BAUVORANFRAGE

Planung-Bauleitung Gutachten-Wertermittlung

DIPLOM-INGENIEURE
J.+J. VIETHEN
ARCHITEKTURBÜRO



LINDENWEG 10
4 18 12 ERKELENZ
TELEFON (0243 1) 806040
TELEFAX (0243 1) 8060475

Bauvorhaben:
Neubau von 9 Wohneinheiten
im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus
Josefstraße 52511 Geilenkirchen

Bauherr:
CARITASVERBAND
für die Region Heinsberg e.V
Gangolfusstraße 32
52525 Heinsberg

Bauvorhaben:
LAGEPLANSKIZZE

Der Bauherr Der Architekt

Datum: 28.05.2015	Plannummer: E 01a	Projektnummer: 708	Gezeichnet:
Maßstab: 1 : 250			Plangröße: 297/420

TOP Ö 3



TOP Ö 3

Bauvorhaben:

Neubau eines Wohnhauses mit 9 Wohneinheiten
im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus
Josefstraße 7
52511 Geilenkirchen

Bauherr:

Caritasverband für die Region Heinsberg e.V.
Gangolfusstraße 32
52525 Heinsberg

Nutzungsbeschreibung

Der Caritasverband plant auf dem Gelände des Wohnheimes Mutter Theresa den Neubau von 9 barrierefreien Wohnungen verteilt über 3 Geschosse.

Alle Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 47 qm werden gemäß Zusage des Kreises Heinsberg im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues gefördert und stehen Personen mit Wohnberechtigung als Mietwohnung zur Verfügung.

Von den 9 Wohnungen werden 3 Wohnungen bei gleicher Wohnungsgröße rollstuhlgerecht ausgelegt. Da ein forderfähiger Zuschlag von 5 qm nicht in Anspruch genommen wird, erfahren diese Wohnungen auch keine Bindung. Im Bedarfsfall kann diese dann auch an nicht an den Rollstuhl gebundene Personen vermietet werden.

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt über die Josefstraße. Ein Parkplatz mit den erforderlichen Stellplätzen wird dem Gebäude vorgelagert.

Das vollunterkellerte Gebäude soll in massiver Bauweise mit einem Flachdach entsprechend dem Bebauungsplan errichtet werden. Die Fassaden erhalten ein Verblendmauerwerk farblich an die vorhandene Bebauung angepaßt.

Erkelenz, den 22.05.2015

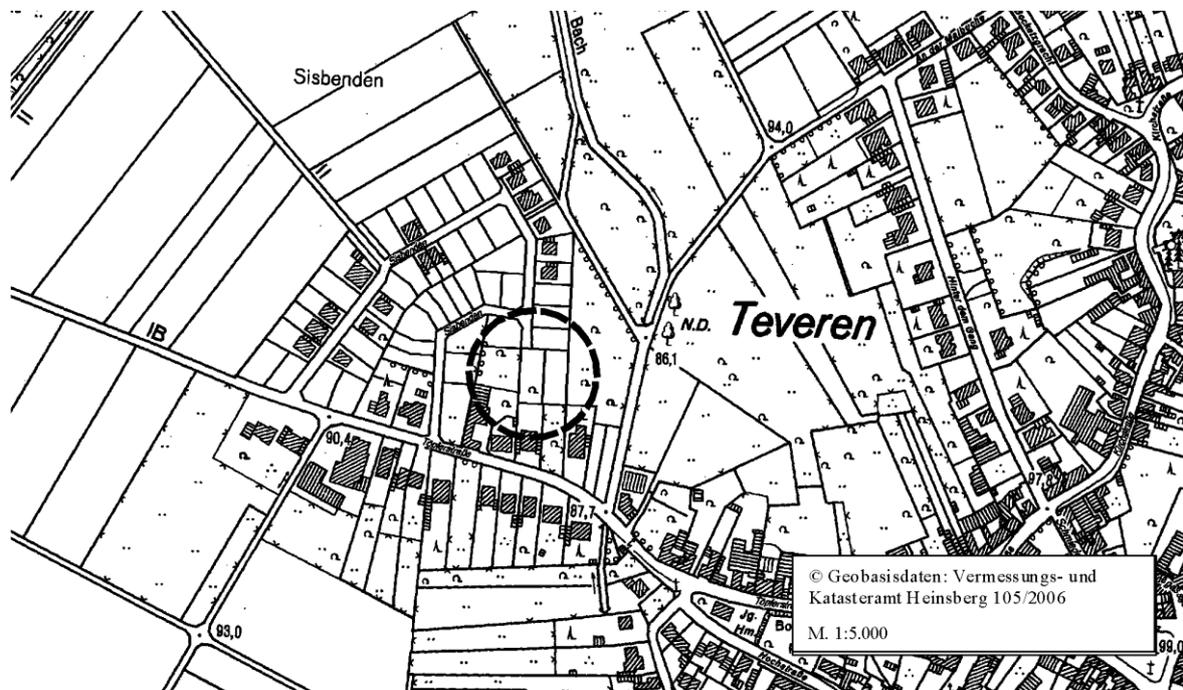


Dipl.-Ing. Georg Nowak

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	11.06.2015
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	24.06.2015

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 (Teveren-Sisbenden) - Errichtung eines Einfamilienwohnhauses



Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, in der Straße „Sisbenden“ ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Geplant ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Zeltdach. Um das Haus im sogenannten „Toskanastil“ errichten zu können, soll mit Traufhöhe und Dachneigung von den Vorgaben des maßgeblichen Bebauungsplanes abgewichen werden. Darüber hinaus möchte man für die Bebauung eine Fläche außerhalb des Baufensters in Anspruch nehmen.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 Geilenkirchen-Teveren (Sisbenden). In diesem Plan ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baufenster (mit Baugrenze) festgesetzt. Das Baufenster verläuft in diesem Bereich des Bebauungsplans in Nord-Süd-Richtung.

Der Antragsteller möchte von diesem Bauverlauf abweichen und sein Wohnhaus außerhalb des Baufensters errichten.

Im Plan ist die maximale Traufhöhe mit 4,50 m festgesetzt. Um hier eine Überschreitung um 1,50 m (auf 6 m) zu ermöglichen, wäre die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Darüber hinaus schreibt der Bebauungsplan eine Dachneigung von größer/gleich 30° vor. Die geplante Dachneigung von 22° kann daher nur realisiert werden, wenn von der örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 5 BauO NRW abgewichen wird.

Befreiung nach Baugesetzbuch (BauGB)

Nach den Vorschriften des BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Antragsteller möchte am Plangebietsrand bauen. Hier sind nur Einzelhäuser zulässig, wodurch eine aufgelockerte Bebauung herbeigeführt und der Grundzug der Planung bestimmt wird. Die bisher realisierten Wohnhäuser folgen diesem Grundzug, so dass städtebaulich ein einheitlicher, harmonischer Straßenzug entstanden ist.

Das in Rede stehende Baugrundstück liegt an einem Stichweg und hat mit seiner Lage am Übergang zwischen dem Baugebiet „Sisbenden“ und der historisch gewachsenen Bebauung entlang der Töpferstraße eine gewisse Scharnierwirkung.

Dieser Wirkung wird das bereits vorhandene Wohngebäude „Sisbenden 16“ gerecht, das ebenfalls zweigeschossig ist und wurde im Toskanastil erbaut wurde. Dieses Haus diente als Vorbild für die aktuell vorliegende Planung.

Für die Errichtung des Gebäudes „Sisbenden16“ hatte der Rat der Stadt Geilenkirchen am 28.09.2005 bereits eine entsprechende Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze und der maximal festgesetzten Traufhöhe erteilt. Darüber hinaus wurde von der Dachneigung abgewichen. Einhergehend mit der Erteilung der Abweichung wurde damals bereits erörtert, wie eine potenzielle Nachbarbebauung aussehen könnte. Damit wurde auch die Möglichkeit eröffnet, die aktuelle vorliegende Planung zu realisieren.

Aus Sicht der Verwaltung würden durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es mit dem Nachbargebäude „Sisbenden 16“ bereits ein entsprechendes Vorbild gibt. Außerdem wurden bereits im Verfahren von 2005 nachbarliche Interessen ausreichend gewürdigt.

Abweichung nach Bauordnung

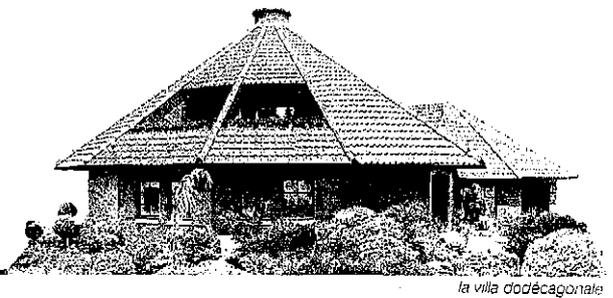
Die örtliche Bauvorschrift über die Dachgestaltung (Dachneigung) wurde nach § 86 Abs. 4 BauO NRW seinerzeit als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im vorliegenden Fall soll die geplante Unterschreitung der Dachneigung erfolgen, um eine mediterrane Gestaltung des Gebäudes zu erreichen und würde so eine harmonische Ergänzung zum Nachbargebäude darstellen.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Geilenkirchen

wird hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der Traufhöhe antragsgemäß erteilt.
Der Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Dachneigung wird antragsgemäß zugestimmt.

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr M. Jansen, 02451 629-207)



la villa dodécagonale

Stadt Geilenkirchen
- Bauordnungs- und Hochbauamt -
z. Hd. Herrn Dyong
Markt 9
52511 Geilenkirchen



Architektur- und Ingenieurbüro
Planung, Beratung, Statik und Bauleitung
Wertgutachten für Grundstücke und Gebäude
E-Mail: houben@bauconsulting-houben.de



IK-Bau NW 330415

27. 05. 2015

Datum:

AZ.:

Bauvorhaben **Errichtung eines Einfamilienhauses mit PKW-Garage**

Bauort **Sisbenden 18, 52511 Geilenkirchen**

Bauherr **Herr** , **52511 Geilenkirchen**

Sehr geehrter Herr Dyong,

hiermit stellen wir den Antrag, zum oben genannten Bauvorhaben, auf Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen gem. beiliegendem Lageplan, auf Unterschreitung der Dachneigung auf 22° und auf Überschreitung der Traufhöhe von 4,50 m auf 6,00 m, entsprechend den vorhandenen Höhen des Nachbargebäudes Sisbenden 16.

Mit freundlichem Gruß

Bankverbindung:

Raiffeisenbank eG Heinsberg

Konto-Nr. 5 100 228 019

BLZ 370 694 12

IBAN: DE 32 3706 9412 5100 228019

BIC: GENODED1HRB

Steuer-Nr.: 210/5068/0141

Kreissparkasse Heinsberg

Konto-Nr. 3 400 652

BLZ 312 512 20

IBAN: DE 52 3125 1220 0003 4006 52

BIC: WELADED1ERK

USt.-Id.-Nr.: DE 12 24 583 95

Rabobank Roermond

Rek.nr. 1841.07.709

IBAN: NL 59 RABO 0184 1077 09

BIC: RABO NL 2 U



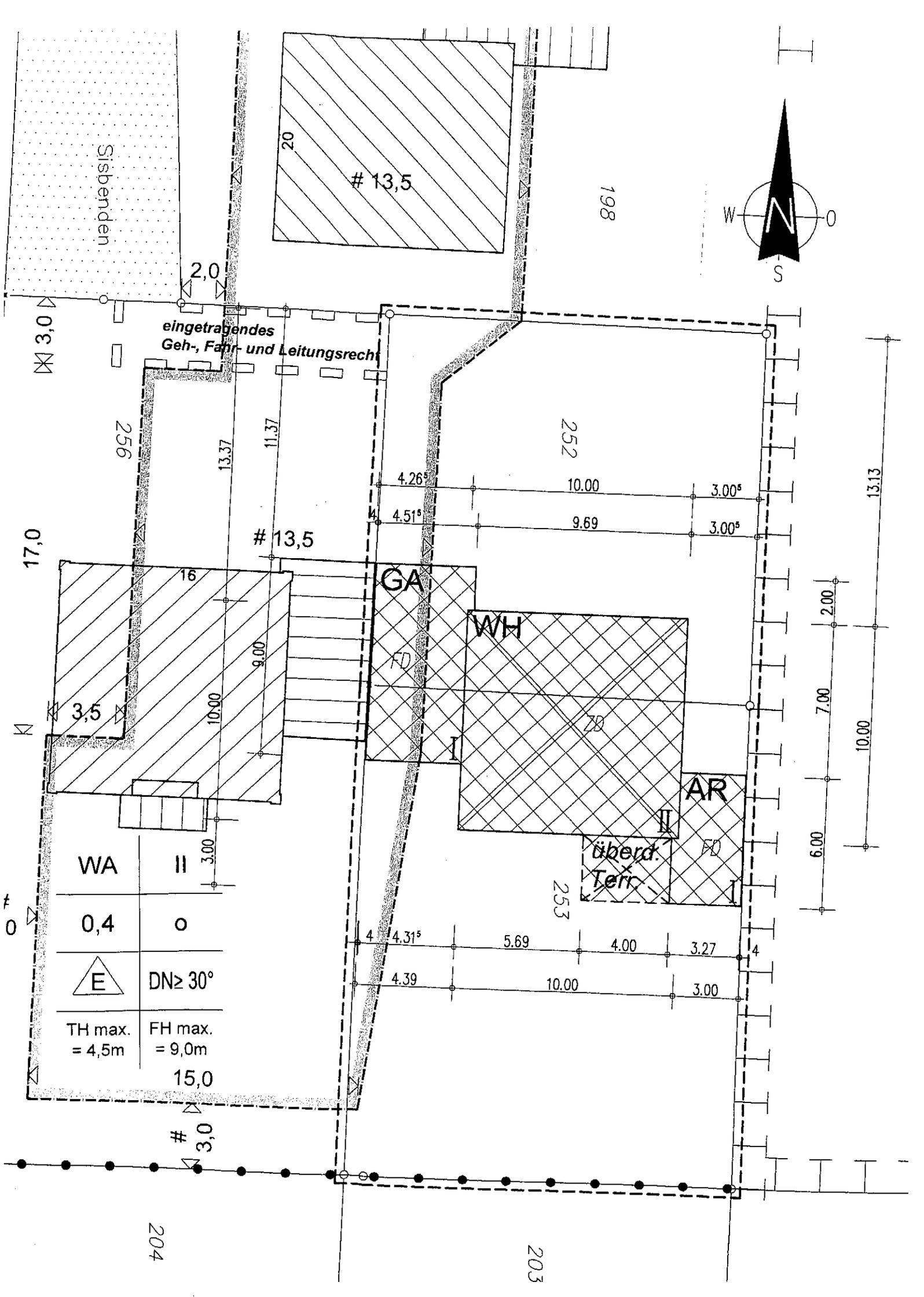
Dipl.-Ing. Josef Houben

Nachtigallenweg 11

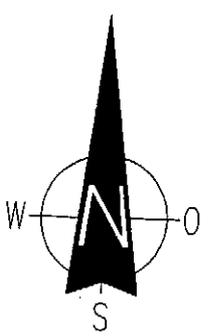
52538 Selfkant-Süsterseel

Telefon (0 24 56) 29 29

Telefax (0 24 56) 37 12



Sisbenden



eingetragendes
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

3,0

17,0

256

13,37

11,37

13,5

4,26°

10,00

3,00°

4,51°

9,69

3,00°

252

13,13

GA

WH

AR

überd.
Terr.

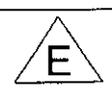
WA

II

3,00

0,4

o



DN ≥ 30°

TH max.
= 4,5m

FH max.
= 9,0m

15,0

3,0

4,431°

5,69

4,00

3,27

4,39

10,00

3,00

253

6,00

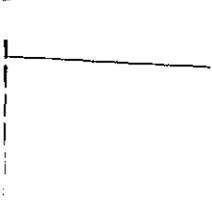
7,00

10,00

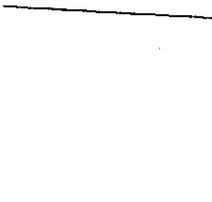
2,00

204

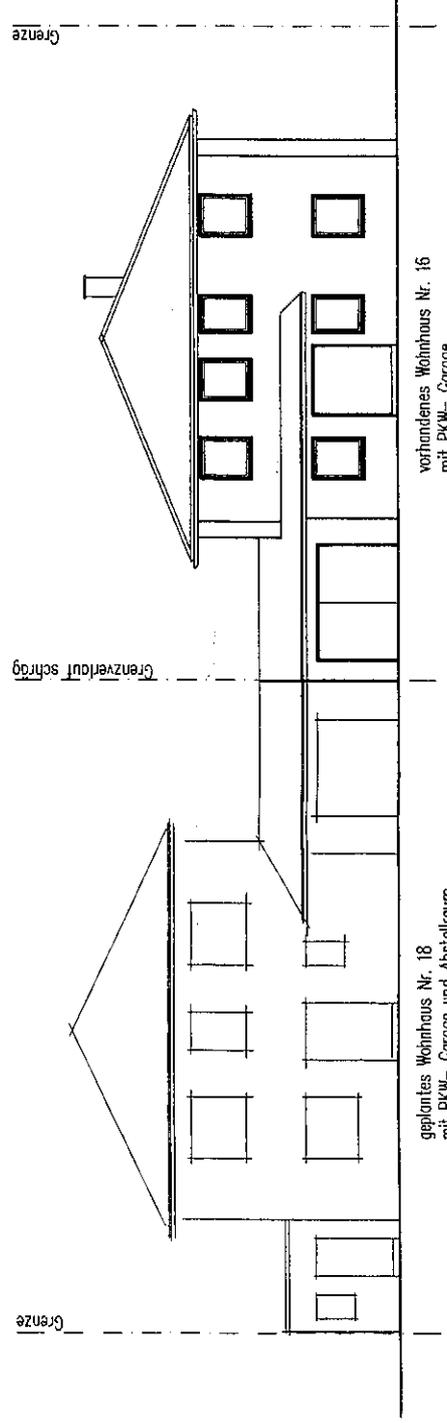
203



203



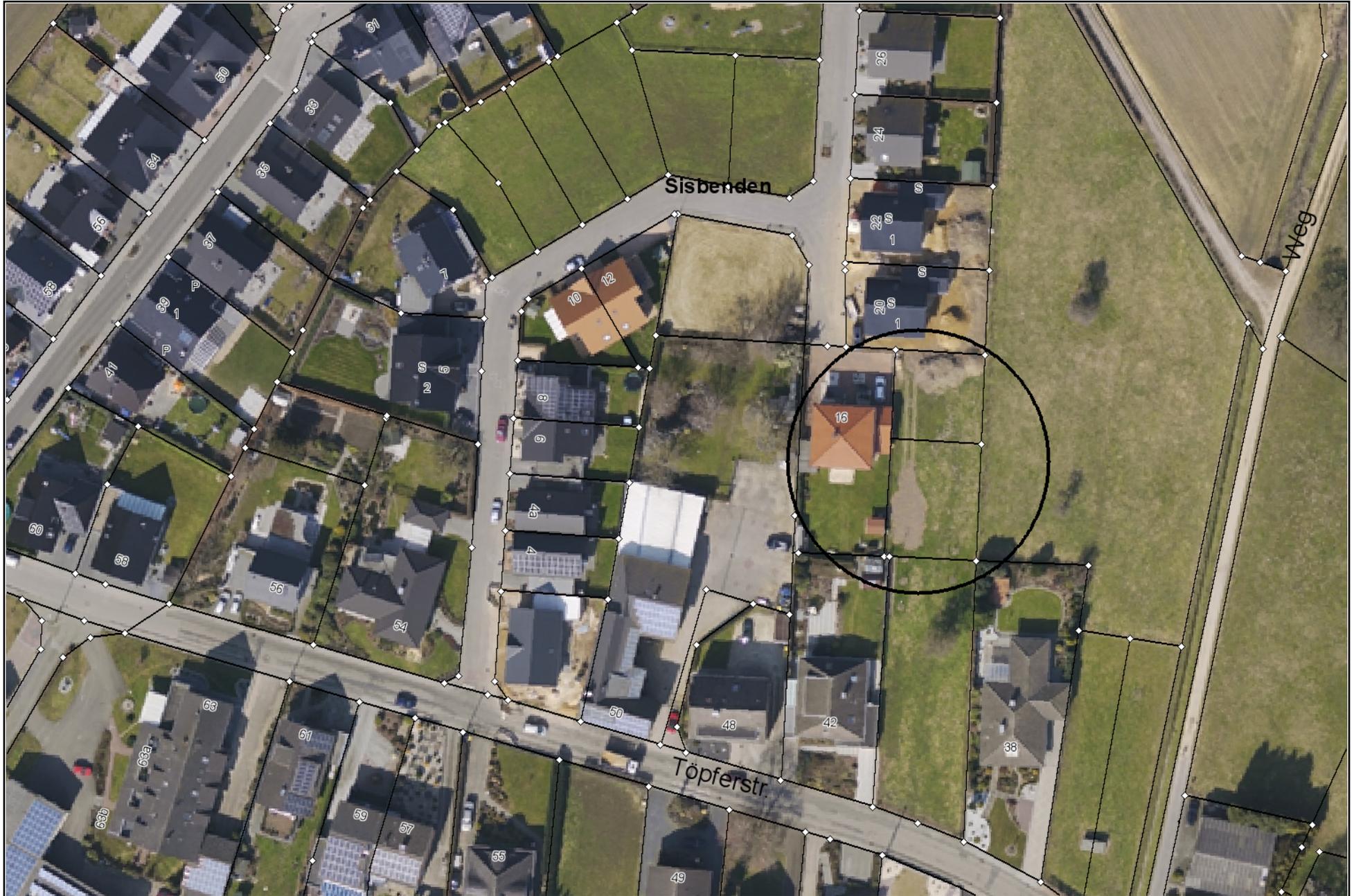
204



VORDERANSICHT



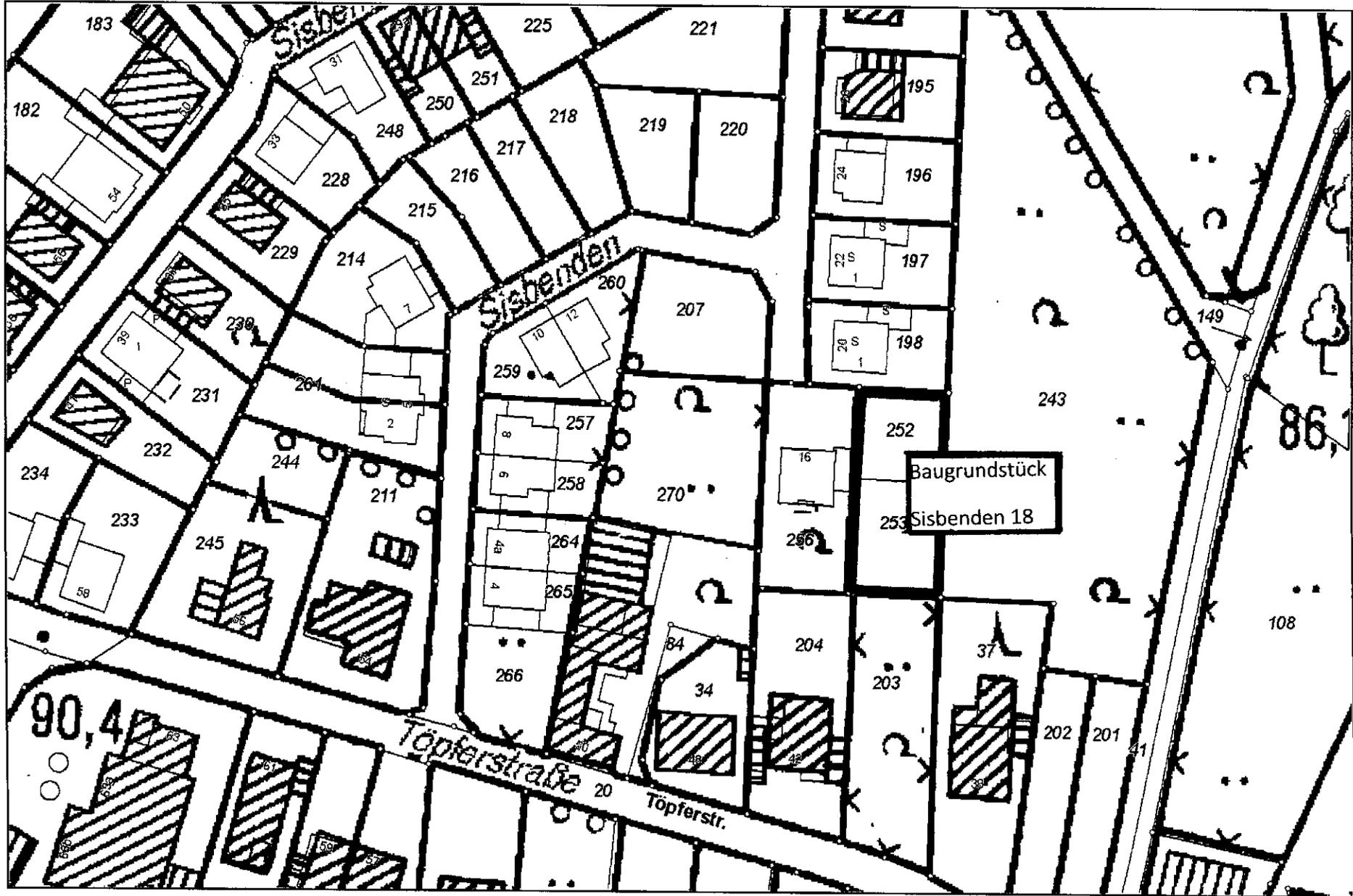
TOP Ö 4



Maßstab: 1 : 1000

0 31 62 m

TOP Ö 4



Maßstab: 1 : 1000

0 31 62 m

Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau
28.05.2015
294/2015

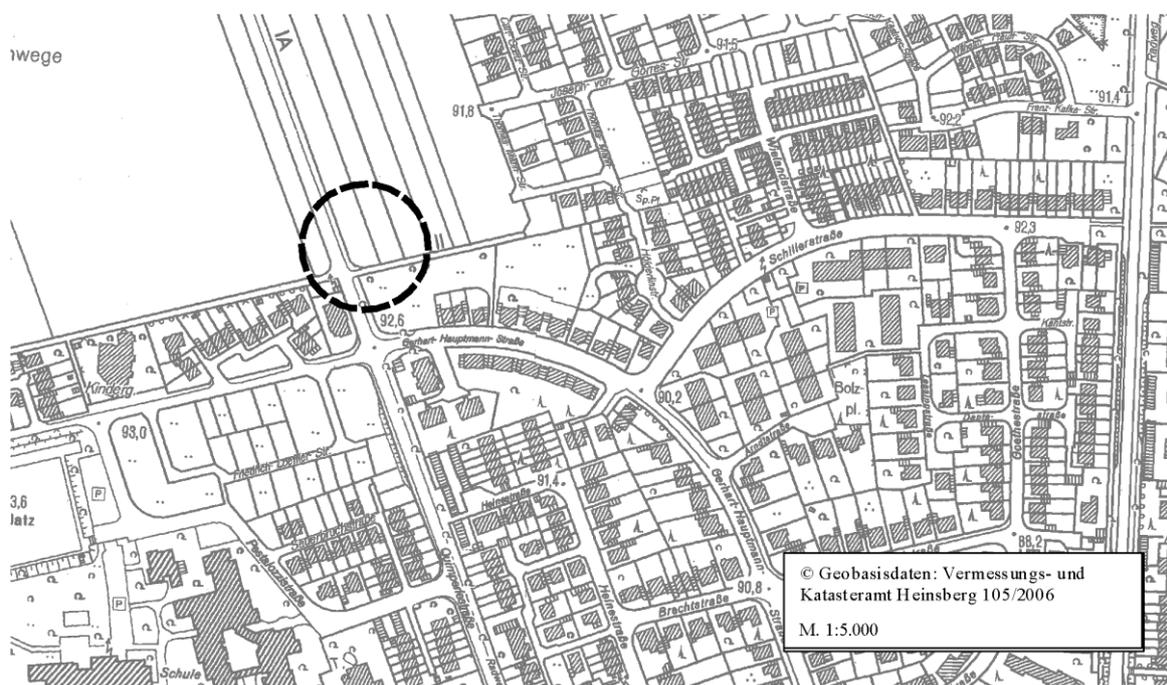
Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	11.06.2015
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	24.06.2015

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 der Stadt Geilenkirchen

- Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Thomas-Mann-Straße
- Beratung über die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche

Sachverhalt:



Die Antragsteller beabsichtigen, in der Thomas-Mann-Straße ein Einfamilienwohnhaus mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zu errichten. Aufgrund einer fortschreitenden Gehbehinderung des Bauherrn wäre für die Antragsteller vorteilhaft, wenn ein zusätzlicher Schlafräum im Erdgeschoss eingerichtet wird, da ansonsten kostenintensive Vorrichtungen (z.B. Aufzug/Treppenlift) eingeplant werden müssten. Aus diesem Grund ist die Grundfläche des Wohnhauses etwas großzügiger geplant. Langfristig ist geplant, dass die untere Etage von dem Bauherrn und seiner Frau, die obere von der gemeinsamen Tochter bewohnt wird. Zur Prüfung der Zulässigkeit wurde ein Bauvorbescheid beantragt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 der Stadt Geilenkirchen. Das Vorhaben überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche, die durch Baugrenze festgesetzt ist, von der Thomas-Mann-Straße aus betrachtet um 0,5 m nach vorne und hinten (Richtung Quimperléstraße/Nachbargrundstück) und um 3,52 m zur Seite (Richtung Gerhardt-Hauptmann-Straße), vgl. beigefügten Lageplan und den Auszug aus dem Bebauungsplan.

Um eine Überschreitung der Baugrenzen zu ermöglichen, wäre die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Tatbestandsvoraussetzungen sind erfüllt, insbesondere sind die Grundzüge der Planung nicht berührt und die städtebauliche Vertretbarkeit ist gegeben.

Befreiungen dürfen nicht in einer Weise von den Festsetzungen abweichen, dass dadurch die Grundzüge der Planung berührt würden. Es scheidet im allgemeinen Abweichungen von Festsetzungen aus, die die Grundkonzeption des Bebauungsplans berühren, also vor allem den Gebietscharakter nach der Art der baulichen Nutzung und – in bestimmter Weise – auch nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie den Festsetzungen zur Baudichte (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche). Befreiungen können aus diesen Gründen nur in Betracht kommen, wenn durch sie von Festsetzungen abgewichen werden soll, die das jeweilige Planungskonzept nicht tragen, oder wenn die Abweichung von Festsetzungen, die für die Grundzüge der Planung maßgeblich sind, nicht ins Gewicht fallen, d.h. ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft.

Aus den Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 ist erkennbar, dass ein ruhiges und wenig verdichtetes Wohngebiet geschaffen werden sollte. Dieser Grundzug der Planung wird umgesetzt, indem durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 (anstatt 0,4 wie im WA möglich) und die Festsetzung der offenen Bauweise eine aufgelockerte Bebauung mit großen Gärten ermöglicht wird.

Die GRZ wird durch das Bauvorhaben nicht überschritten. Die Fläche des Gartens wird nur unwesentlich verkleinert.

Die hier geplante Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche fällt vergleichsweise gering aus, betrachtet man das Baufenster im Vergleich mit der Grundstücksgröße. Auf das Baugebiet bezogen, fällt die Überschreitung überhaupt nicht ins Gewicht. Sicherlich war die Festsetzung wohlüberlegt, jedoch deutet nichts darauf hin, dass genau diese Baugrenze an dieser Stelle mit einer bestimmten Zielsetzung festgesetzt worden ist und nicht auch geringfügig anders hätte festgesetzt werden können.

Es hätte möglicherweise auch Sinn gemacht, das Baufenster von vornherein etwas größer zu planen, da man den späteren Zuschnitt der Grundstücke nicht kannte. Daher ist die Überschreitung auch städtebaulich vertretbar, da sie in dieser Form auch Inhalt der Planung hätte sein können, ohne die harmonische Struktur des Baugebietes oder die Absichten des Plangebers nachteilig zu beeinflussen.

Ob eine Abweichung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar ist, ist nämlich anhand der konkreten Gegebenheiten danach zu beurteilen, ob die Abweichung unter Beachtung des § 1 BauGB auch Inhalt des Bebauungsplans sein könnte, von dessen Festsetzungen im Einzelnen abgewichen werden soll. Dies ist vorliegend zu bejahen.

Die Befreiung wäre auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Nachbarliche Interessen, die nachteilig beeinträchtigt werden könnten, sind nicht ersichtlich, nachbarschützende Festsetzungen sind vorliegend weder betroffen noch überhaupt vorhanden. Ein überzeugendes Anzeichen dafür, dass keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden, ist, dass es keinen Konflikt mit dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht gibt, da die Abstandsflächen nach wie vor auf dem eigenen Grundstück liegen würden. Angrenzend an das Plangebiet liegt der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Dort sind im Grenzbereich der Grundstücke Flächen für Bepflanzung vorgesehen mit einer Tiefe von 3,0 m, so dass auch in diese Richtung keine Störungen zu besorgen sind.

Zu den öffentlichen Belangen gehören die in § 1 Abs. 6 BauGB bezeichneten, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachtenden Belange sowie alle im Zusammenhang mit den städtebaurechtlichen Anforderungen an die Bauleitplanung heranzuziehenden Belange. Entscheidend ist ihr städtebaulicher oder bodenrechtlicher Bezug. Relevant sind insbesondere diejenigen öffentlichen Belange, die bei den Festsetzungen des Bebauungsplans, von denen abgewichen werden soll, im Sinne des § 1 BauGB abwägungsbeachtlich gewesen sind sowie solche öffentlichen Belange, die durch die Befreiung mit Auswirkungen auf die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Abwägung erstmals berührt werden. Die Unvereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen kann danach gegeben sein, wenn die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke und insbesondere der mit seinen Festsetzungen geschaffene Ausgleich an Belangen, das sog. Interessengeflecht der Planung, berührt wird. Dies ist hier offensichtlich nicht der Fall. Keiner der in § 1 BauGB genannten Belange wird durch die Erteilung der Befreiung negativ berührt.

Relevante öffentliche Belange könnten sein die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nach einem ruhigen, ansprechenden Wohngebiet und das Ortsbild. Beides wird vorliegend durch die erstrebte Befreiung nicht beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt somit nicht vor.

Die Befreiung steht auch nicht im Widerspruch zu anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind und vor dem Hintergrund der Gehbehinderung des Bauherrn ist die Verwaltung der Ansicht, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 der Stadt Geilenkirchen im beantragten Ausmaß erteilt werden könnte.

Beschlussvorschlag:

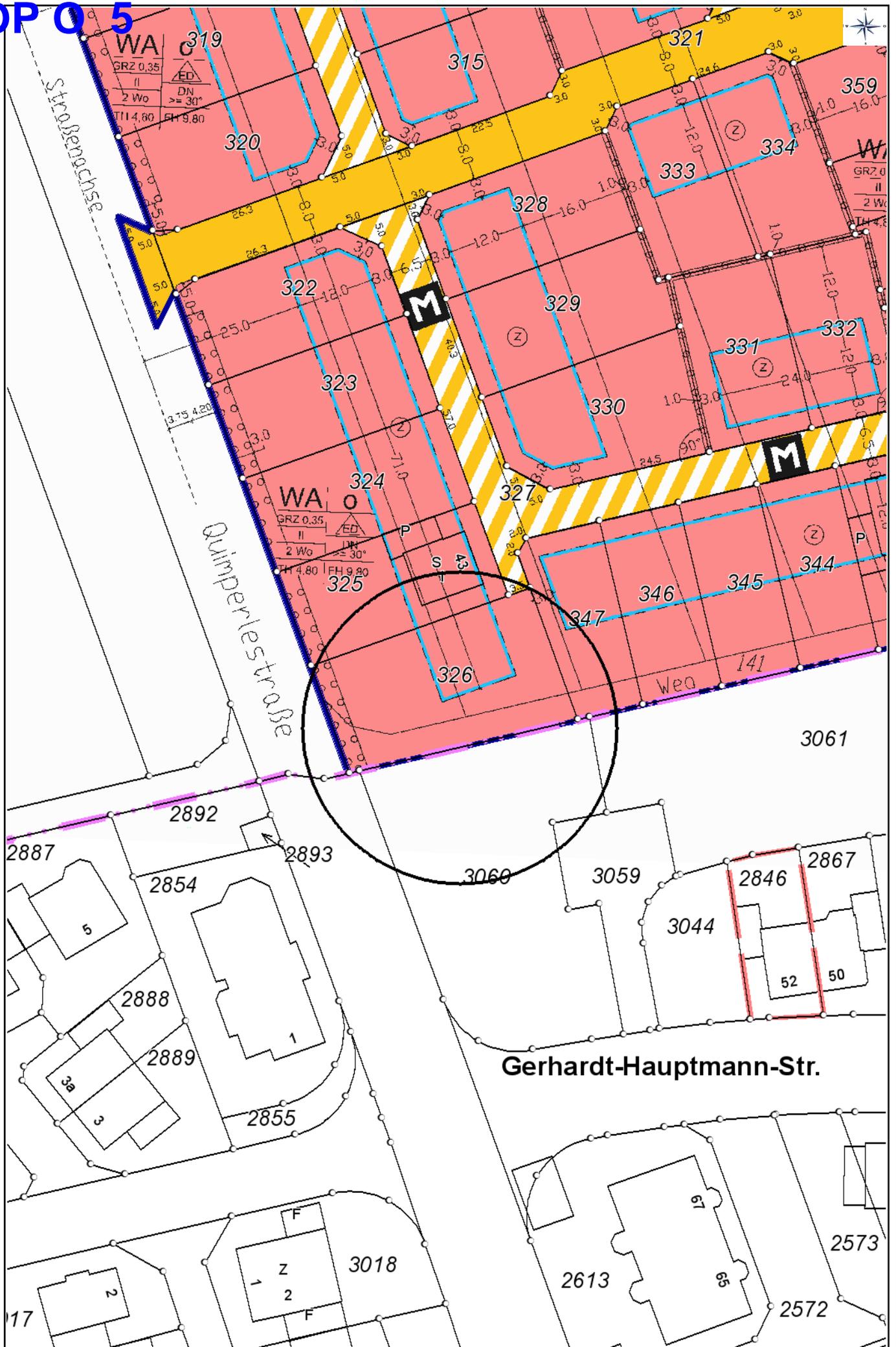
Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99 der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird antragsgemäß erteilt.

Anlagen:

Lageplan

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 99

TOP Ö 5



Bauverwaltungs- und Tiefbauamt
21.05.2015
826/2015

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Kenntnisnahme	11.06.2015

Information zum Sachstand und zum weiteren Vorgehen bei der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Fliegerhorstsiedlung Neu-Teveren

Sachverhalt:

In der Sitzung am 10.09.2014 hat der Rat der Stadt einen Stadtumbaubeschluss für die Fliegerhorstsiedlung gefasst und die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen.

Mit Zuwendungsbescheid der Bezirksregierung Köln vom 28.11.2014 wurde der Stadt für die Erstellung des Entwicklungskonzeptes eine Zuwendung in Höhe von 25.830,00 € bewilligt.

Zwischenzeitlich konnte die Zusammenarbeit bei der Konzepterstellung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin der überwiegenden Flächen in der Siedlung im Wege einer Konversionsvereinbarung und einer Kostenübernahmevereinbarung konkretisiert werden.

Der Auftrag für das Konzept wurde am 24.02.2015 an die Planungsgruppe MWM, Auf der Hüls 128, 52068 Aachen vergeben.

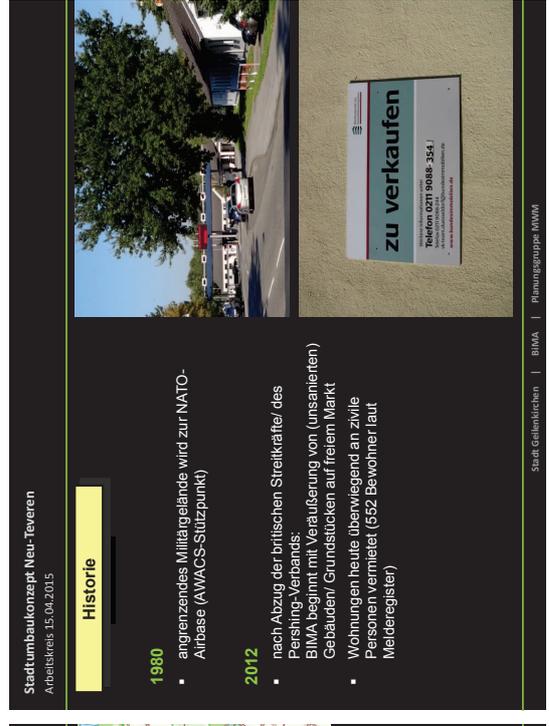
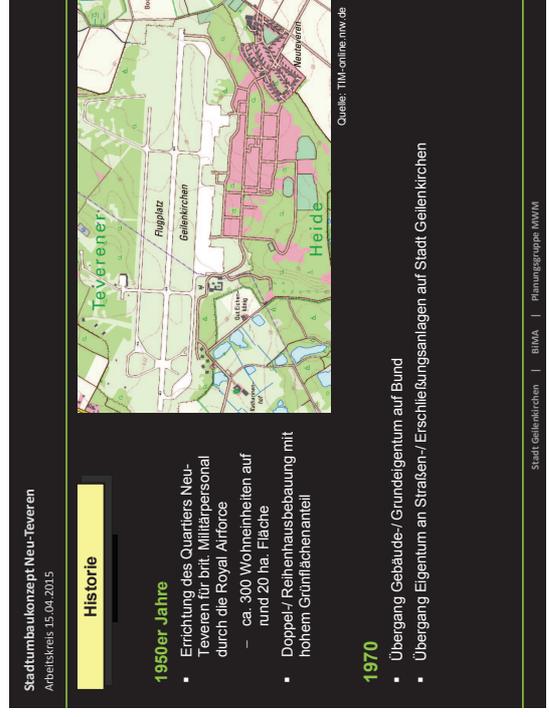
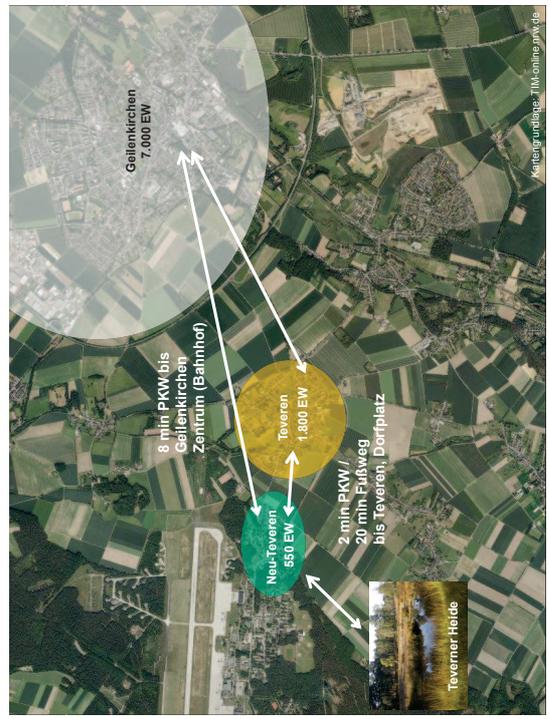
Am 15.04.2015 fand eine erste Arbeitskreissitzung mit den am Konzept beteiligten Akteuren (BImA, Stadtverwaltung, Planungsgruppe MWM) statt, in der der bestehende Handlungsbedarf anhand der als Anlage beigefügten Präsentation sowie das weitere Vorgehen bei der Erstellung des Konzeptes erörtert wurden.

Das Konzept sieht als einen Baustein die Befragung der Bewohner der Fliegerhorstsiedlung zu verschiedenen Themenkomplexen vor. Durch diese Befragung sollen die Bedürfnisse, Meinungen und Wünsche abgefragt werden, aus denen dann im weiteren Verlauf des Projektes Ziele und Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Fliegerhorstsiedlung definiert werden. Die Befragung wurde nach Vorabstimmung auch mit der Bürgerinitiative Fliegerhorstsiedlung Neu-Teveren (BIFT-GK) und nach Information der Fraktionsvorsitzenden, des Ortsvorstehers von Teveren, Herrn Paulus und der Stadtverordneten Frau Hensen in der Zeit vom 18.05.2015 bis 21.05.2015 von Mitarbeitern der Planungsgruppe MWM durchgeführt. Derzeit werden die Fragebögen ausgewertet.

Die Ergebnisse der Befragung und der neue Sachstand sollen in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 20.08.2015 dargestellt werden.

Anlage/n:
Präsentation 1. Arbeitskreissitzung

(Bauverwaltungs- und Tiefbauamt, Herr Savoie, 02451 /629-229)



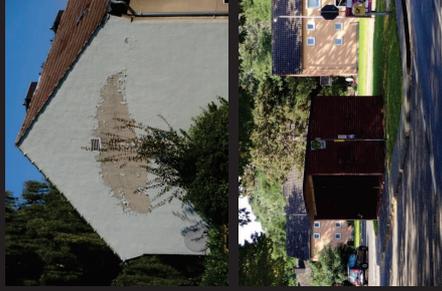
Situation heute

- keine gewachsenen (dörflichen) Strukturen / keine sozio-kulturelle Basis
- keine Nahversorgung/kulturelle Einrichtungen/Treffpunkte (außer Spielplätze)
- niedriges Miet-/Kaufpreisleveau
- hohe Leerstandsquote: ca. 20 %
- Sanierungsstau
 - bei (z.T. privaten) Gebäuden
 - bei öffentl. Erschließungsanlagen
 - bei öffentl. Ver-/ Entsorgungsinfrastruktur



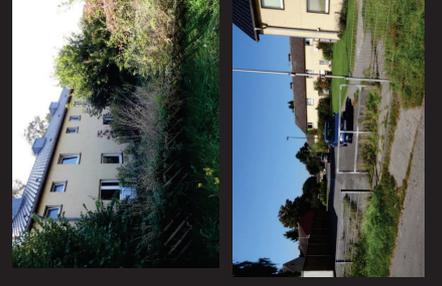
Situation heute

- schlechter baulicher und energetischer Zustand der Gebäude
- sanierungsbedürftige Erschließungs- Ver-/ Versorgungsinfrastruktur
- Kanalsystem ohne Anschluss an das städtische System, Entwässerung über Airbase
- schlechte ÖPNV-Anbindung
- keine erkennbare Entwicklungsperspektive



Zielsetzung

- Grundlagen für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung schaffen
- Gesamtkonzept in Zusammenarbeit mit allen Akteuren entwickeln
 - Quartiersbewohner/ Initiativen
 - Stadt
 - BfMA
 - Fachplaner
- Betrachtung u.a. aus Sicht der
 - der Sozialen Struktur
 - der Nutzungs- und Baustruktur
 - der Infrastruktur
 - der langfristigen Wirtschaftlichkeit



Stadtumbaukonzept

Themenfelder

- Siedlungsstruktur
- Gebäuestandard
- Gebäudezustand
- Leerstandssituation
- Infrastruktur (Erschließung, Kanal, etc.)
- landschaftspflegerische Aspekte (Grünflächen, Ökologie, Naherholung)
- Klimaschutz und energetische Aspekte
- Marktsituation/Entwicklungszenarien (u.a. Gewerbebeerweiterung)



Stadtumbaukonzept

Gebäude- und Flächennutzung



Stadtumbaukonzept

Zielrichtung

- klimaverträgliche Sanierung von Gebäuden und öffentlichen Anlagen, Reduzierung des CO₂-Ausstoßes
- Unterhaltung / Instandsetzung der Infrastruktur
- Vermeidung weiterer Leerstände
- Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude, gleichzeitig Reduzierung des Umfangs der öffentlichen Infrastruktur
- Vermeidung städtebaulicher Missstände und mögliche Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur (Segregation)





Stadtbaukonzept Neu-Teuren Arbeitskreis 15.04.2015	
Arbeitsschritt	Beratung
Auswertung vorhandener Unterlagen, Bestandsbewertung	Arbeitskreis
Strategie- und Programmentwicklung <ul style="list-style-type: none"> Struktur-Zielkonzept thematische Verteilung 	Arbeitskreis
Maßnahmedefinition: <ul style="list-style-type: none"> Formulierung der Gesamtmaßnahme Kostenermittlung Finanzierungsplan Finanzierungs-konzept 	Ausschuss
Förderanträge/ Gebietskulisse <ul style="list-style-type: none"> Erfäuterungsbericht 	Arbeitskreis
	15. April 2015
	11. Juni / 20. August
	September / Oktober 2015
	Ratsitzung

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Kenntnisnahme	11.06.2015

Information über das weitere Vorgehen der Deutschen Glasfaser beim Glasfaserausbau im Stadtgebiet

Sachverhalt:

Am 20.05.2015 fand im Rathaus gemeinsam mit Vertretern der Deutschen Glasfaser ein Gespräch zum weiteren Vorgehen beim Glasfaserausbau im Stadtgebiet statt.

Es wurde berichtet, dass die Nachfragebündelung in Grotenrath und in der Fliegerhorstsiedlung auch nach der Verlängerung, die offiziell noch bis zum 01.06.2015 laufe, bislang nicht die erforderliche Anzahl von Verträgen ergeben habe.

Daher sei für Grotenrath noch ein Anschreiben an die Bewohner geplant, in dem unter der Überschrift „Wählen Sie selbst, oder lassen Sie andere für sich entscheiden?“, letztmalig für den Glasfaseranschluss in Grotenrath geworben wird. Zur Erreichung der 40 % seien noch 50 Verträge erforderlich. Sofern die 40 % in den nächsten Wochen nicht erreicht würden, werde das Glasfasernetz in Grotenrath nicht gebaut.

In der Fliegerhorstsiedlung fehlen derzeit ebenfalls noch 51 Verträge. Dort bestehe jedoch die Möglichkeit, durch einen anderen Zuschnitt des Ausbaubereiches (Änderung des Polygons) die 40 % - Quote zu erreichen. Anhand der als Anlage beigefügten Karte wurde dargestellt, dass sich alle bisherigen Anmeldungen auf den dunkel hinterlegten Bereich konzentrieren. Daher sei derzeit geplant, nur diesen Bereich mit Glasfaser auszubauen und das Ausbaubereich insofern neu zu definieren.

Zur Erreichung der 40 % fehlten dann nur noch 9 Verträge aus diesem Gebiet.

Durch die Änderung des Ausbaubereiches könnten derzeit alle Bewohner, die einen Vertrag mit einem Provider geschlossen hätten, tatsächlich auch einen Glasfaseranschluss erhalten. Für die Teilbereiche, die zz. nicht ausgebaut werden, bestehe die Möglichkeit eines späteren Ausbaus. Allerdings gelte dann für diese Bereiche auch die 40 % - Quote.

Die Möglichkeit der Änderung des Ausbaubereiches werde den Bewohnern in der Fliegerhorstsiedlung kurzfristig durch ein entsprechendes Anschreiben erläutert. Sofern dann bis zum Stichtag 9 weitere Verträge geschlossen werden könnten, werde die Deutsche Glasfaser voraussichtlich den in der Anlage dargestellten Teilbereich ausbauen.

Auf die Frage nach dem Glasfaserausbau in Hochheid und Rischden wurde mitgeteilt, dass in diesen Ortslagen kurzfristig eine Nachfragebündelung durchgeführt werde. Nähere Einzelheiten zum Verfahren und zum Zeitplan werden zwischen der Deutschen Glasfaser, dem Ortsvorsteher und der Verwaltung abgestimmt.

Zum Glasfaserausbau in der Ortslage Niederheid wurde mitgeteilt, dass dort eine Nachfragebündelung im III. Quartal 2015 erfolgen werde. Einzelheiten zum Verfahren würden zwischen der Deutschen Glasfaser, dem Ortsvorsteher und der Verwaltung noch abgestimmt.

Unter Bezugnahme auf die laufenden Aktivitäten in den Gewerbegebieten wurde mitgeteilt, dass die erforderliche Quote derzeit noch nicht erreicht sei.

Die Glasfasererschließung in der Ortslage Niederheid sei unabhängig vom Erfolg der Nachfragebündelung in den Gewerbegebieten zu sehen.

Auch wenn die Gewerbegebiete nicht, bzw. nicht flächendeckend mit Glasfaser versorgt würden, werde die Ortslage Niederheid bei Erreichen der 40 % - Quote ausgebaut.

Auch für die Gewerbegebiete selbst sei denkbar, dass dort das Ausbaugelände neu geschnitten werde bzw. lediglich einzelne Gewerbebetriebe ans Glasfasernetz angebunden werden, sofern dort die erforderliche Anschlussquote letztendlich nicht erreicht werde. Eine Entscheidung sei derzeit jedoch noch nicht gefallen.

Zum weiteren Vorgehen bei der Glasfasererschließung in Geilenkirchen selbst berichteten die Vertreter der Deutschen Glasfaser, dass Bauchem und Hünshoven als separate Ausbaugelände definiert werden sollen. Beim Stadtkern werde derzeit überlegt, daraus zwei Ausbaugelände zu bilden.

Begonnen werden soll mit einer Nachfragebündelung in Bauchem. Als Zeitfenster wurde das III. Quartal 2015 genannt.

Anlage/n:
mögliches Ausbaugelände in der Fliegerhorstsiedlung

(Bauverwaltungs- und Tiefbauamt, Herr Savoir, 02451 /629-229)

