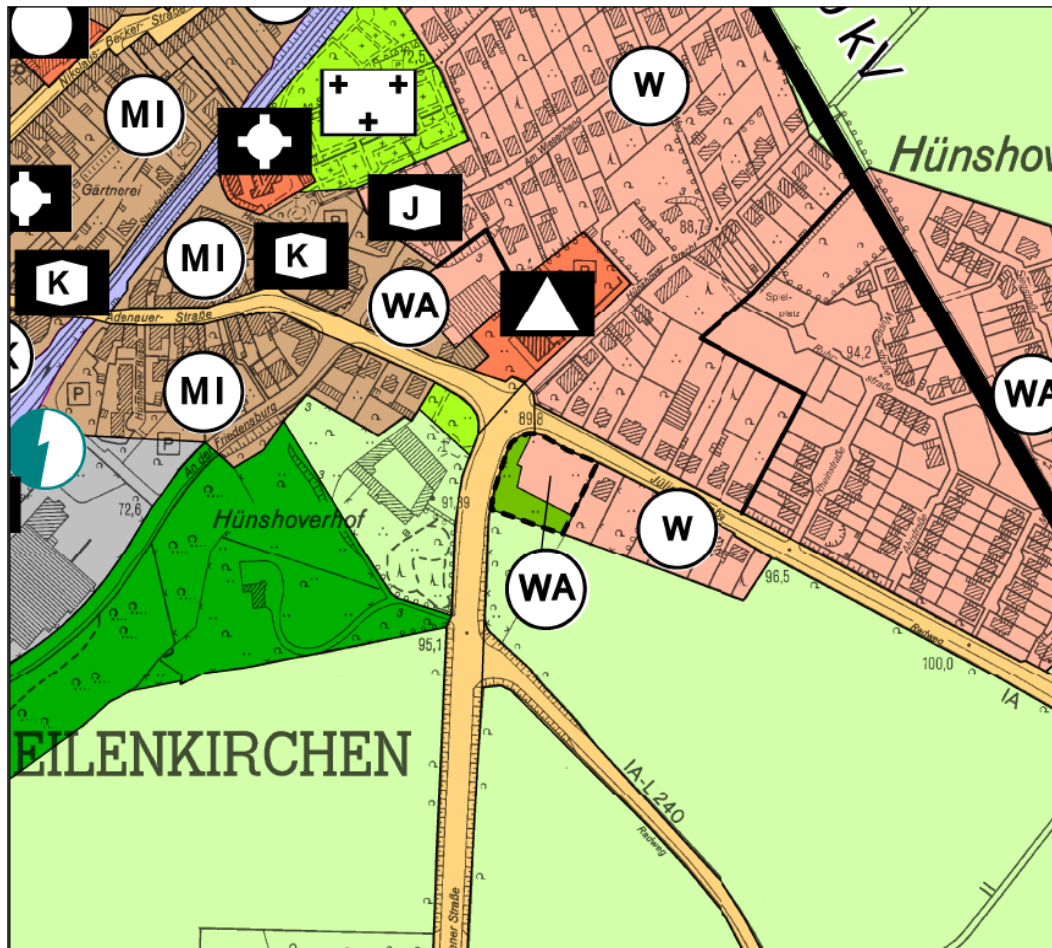


## 68. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Aachener Straße / Jülicher Straße“ Stadt Geilenkirchen

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

Stand: 18.09.2015

## Begründung



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                                                                     | 3 |
| 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 Wohnquartier 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 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. Im Prinzip kann man sagen, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung der Innenentwicklung dient, 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 vermutlich bereits damals dieser Bereich ebenfalls als Baufläche dargestellt worden.

Die in diesem Verfahren vorbereitete Nutzung und Entwicklung geschieht also im Sinne einer Reduzierung der 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.

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 Freiraum- und Agrarbereich* 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 0,21 ha großen Fläche im östlichen Geltungsbereich,
- „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB auf einer 0,15 ha großen Fläche entlang der Aachener Straße und im südlichen Änderungsbereich.

## **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 gesetzlich geforderte Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, die im Rahmen des Verfahrens notwendig ist, ist dem Umweltbericht beigelegt.

## 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)

0,21 ha

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem.

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

0,15 ha

Geilenkirchen und Aachen, den 18.09.2015

Planungsgruppe **MWM**

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Moersheim

Dipl.-Ing. Raumplanung