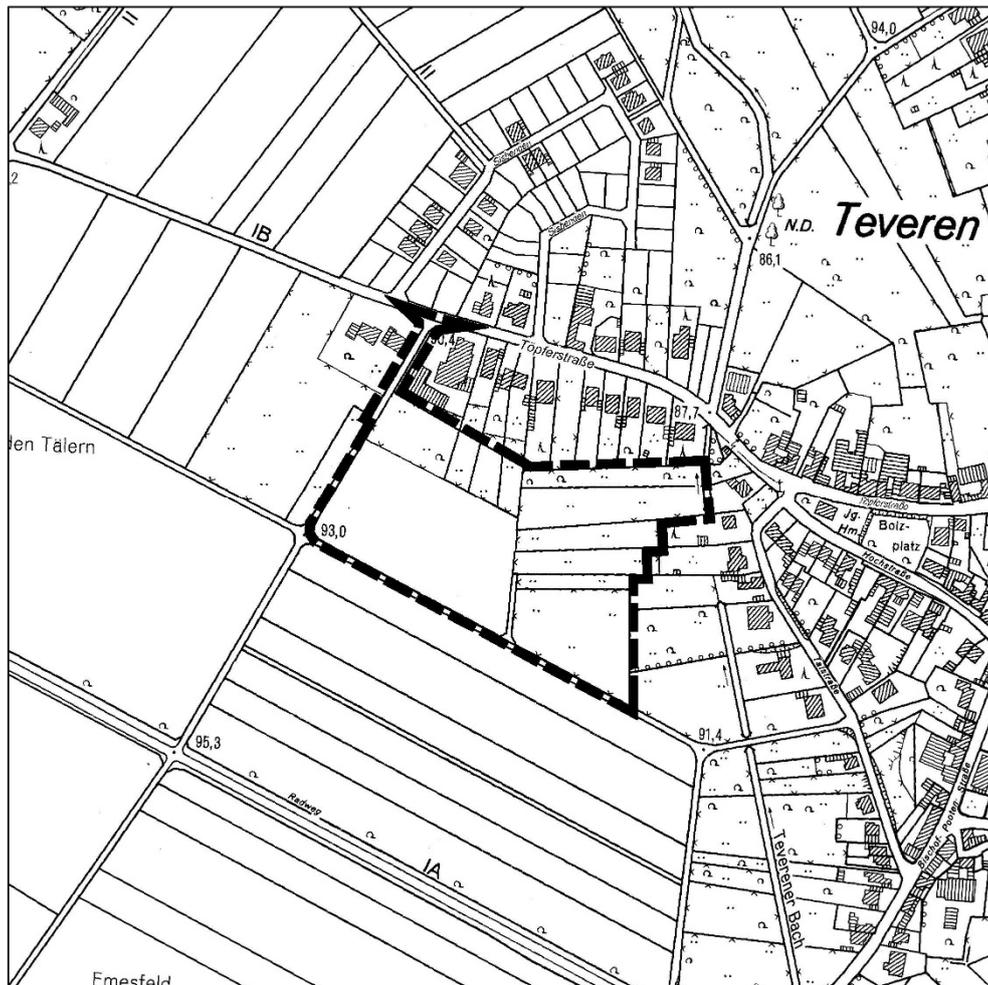




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 111 ,Töpferstraße'



Lage des Plangebietes

INHALTSVERZEICHNIS

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Lage und Größe des Plangebietes

2. Übergeordnete Planungen

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

3.2 Erforderlichkeit der Planung

3.3 Städtebauliches Konzept

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

4.5 Stellplätze und Garagen

4.6 Private Grünfläche

4.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

4.8 Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.9 Begründung örtlicher Bauvorschriften

4.10 Erschließung - Straßen

4.11 Erschließung - Entwässerung

5. Umweltbelange

6. Bodenverhältnisse

7. Bodendenkmal

8. Erdbebenzone

9. Kosten

10. Flächenbilanz

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele
- 1.2 Umweltschutzziele

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

- 2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
- 2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
- 2.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser
- 2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima
- 2.1.5 Schutzgut Landschaft
- 2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- 2.2.1 Zustand bei Durchführung der Planung
- 2.2.2 Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- 2.3.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
- 2.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
- 2.3.3 Schutzgüter Boden und Wasser
- 2.3.4 Schutzgüter Luft und Klima
- 2.3.5 Schutzgut Landschaft

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Verwendete technische Verfahren
- 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 3.3 Zusammenfassung

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 ‚Töpferstraße‘ liegt am westlichen Rand der Ortslage Geilenkirchen-Teveren zwischen der Töpferstraße im Norden, dem Rodebach im Osten, der Lilienthalallee im Süden und einem Wirtschaftsweg zwischen Töpferstraße und Lilienthalallee im Westen.

Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Töpferstraße 41-55 begrenzt. Im Nordwesten werden Teilflächen bis zu ca. 35 m Tiefe der Grundstücke Töpferstraße 57-63, Flurstücke 12-15 in den Geltungsbereich einbezogen. Im Osten grenzt das Plangebiet im nördlichen Abschnitt an den Rodebach und verspringt im südlichen Abschnitt nahezu parallel zum Rodebach in Abständen von ca. 35-37 m zum Bach. Die südliche Grenze wird durch den gradlinigen Verlauf des Wirtschaftsweges gebildet, der ca. 200 m parallel zur Lilienthalallee verläuft. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Wirtschaftsweg zwischen Töpferstraße und Lilienthalallee. Der nördliche Teil dieses Wirtschaftsweges zuzüglich eines ca. 2 m breiten Streifens des Flurstückes 12 wird zur Sicherstellung der Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 11, 22, 23, 29 und 222, aus Teilflächen der Flurstücke 12-15, 24-27 und aus einem Teil der Wegeparzelle 10, alle Flur 13, Gemarkung Teveren zusammen. Der Hochpunkt liegt in der südwestlichen Ecke des Plangebietes im Bereich der Kreuzung der angrenzenden Wirtschaftsweg und beträgt ca. 93 m ü. NHN. Von hier fällt das Plangebiet Richtung Nordosten gleichmäßig bis auf ca. 89 m ü. NHN ab. Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes (Flurstück 11) wird heute Ackerbau betrieben. Bei den teilweise einbezogenen Flurstücken handelt es sich vorrangig um Wiesenflächen. Alle Flächen bis auf den östlichen Bereich des einbezogenen Anteils des Flurstückes 25 weisen einen geringen Aufwuchs auf.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3,2 ha. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Durch das zukünftige Baugebiet wird der Bereich zwischen der Bestandsbebauung an der Töpferstraße und der Bebauung zwischen Rodebach und Talstraße arrondiert. Westlich und südliche des Plangebietes schließt sich zunächst der freie Landschaftsraum an. Richtung Westen folgt nach ca. 350 m der Ortsteil Neuteveren und die NATO Air Base Geilenkirchen. Der Landschaftsraum Richtung Süden wird in ca. 200 m Entfernung von der Lilienthalallee in gradliniger Verlängerung der L 42 gequert. Diese Straße bindet die NATO Air Base an das überörtliche Verkehrsnetz an. Südlich der Lilienthalallee

folgt die dorfartige Bebauung der Ortslage Grotenrath entlang der Corneliusstraße. Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung zeichnet sich vorrangig durch eine eingeschossige Einzelhausbebauung aus. Lediglich im Bereich der Einmündung des Wirtschaftsweges, der zur Erschließung einbezogen wird, befindet sich ein Gebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes.

Innerhalb des Wohngebietes Sisbenden nördlich der Töpferstraße befindet sich in ca. 220 m Entfernung zum Plangebiet ein ca. 700 m großer Spielplatz. Östlich des Plangebietes liegt unmittelbar an der Töpferstraße in ca. 250 m Entfernung ein 1.500 m großer Bolzplatz.

2. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet als Freiraum dar. Der Freiraum wird im östlichen Teil des Plangebietes von der Darstellung ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung‘ überlagert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes ‚Tevereener Heide‘ innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Tevereener Bachtal‘ (LSG-5002-0011). Das Schutzgebiet dient vorrangig der Erhaltung der Talform des fließenden Gewässers und der Vegetationskomplexe, die als Rückzugsflächen für Vegetation und Fauna dienen.

Der heutige Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Flächennutzungsplandarstellung soll im Rahmen der 69. FNP-Änderung entsprechend den städtebaulichen Zielen im Parallelverfahren in Wohnbauflächen bzw. in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert werden. Damit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Durch das Baugebiet soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden. Dabei wird die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken vorrangig aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen. Gesucht werden dabei vornehmlich ruhig gelegene hochwertige Einfamilienhausgrundstücke. Die Ausweisung neuer Bauflächen dient dem Ziel, der Abwanderung junger Menschen entgegenzuwirken, um damit mittel- bis langfristig die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Mit dem geplanten Baugebiet soll für den westlichen Ortsrand von Teveren eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt und der Ort sinnvoll arrondiert werden.

3.2 Erforderlichkeit der Planung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in Geilenkirchen ungeachtet der generell in Nordrhein-Westfalen sinkenden Einwohnerzahlen eine Nachfrage nach neuen Baumöglichkeiten besteht, weil die Tendenz der abnehmenden Bewohneranzahl pro Haushalt anhält. Dies wird von zahlreichen Statistiken untermauert (u.a. ‚Demographischer Wandel in Deutschland‘, 2011, Herg. Statistische Ämter des Bundes und der Länder). Zusätzlich prognostizieren Gutachten eine qualitativ bedingte Neubaunachfrage. In den Gutachten ‚Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030‘ empirica, Bonn 2010, wird für den Kreis Heinsberg bis zum Jahr 2030 eine zusätzliche Nachfrage von 4.200 bis 8.200 Wohneinheiten im Bereich der Einfamilienhäuser und zwischen 1.600 bis 2.800 Wohneinheiten im Bereich von Mehrfamilienhäusern vorausgesagt. Die vorgenannten Erkenntnisse sind auf Geilenkirchen allgemein und auf Teveren im Speziellen übertragbar und werden durch Aussagen des Wohnraumförderungsprogramms des Landes NRW 2014-2017 unterstützt (Runderlass vom 23. Januar 2014). Dieses Programm prognostiziert für den Eigentumsmarkt und für den Mietwohnungsmarkt Geilenkirchens ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau.

In den letzten Jahren hat es etliche Nachfragen nach Baugrundstücken speziell in Teveren gegeben. Die Interessenten wollten beispielsweise den elterlichen Haushalt verlassen oder sich aus Alters- oder Gesundheitsgründen baulich verändern, in dem ein niveaugleicher Ausbau, eine kleinere Wohnfläche auf einem kleineren Grundstück angestrebt wurde. Das Bebauungsplangebiet ‚Sisbenden‘ nördlich des Plangebietes ist mittlerweile nahezu komplett bebaut. Die ca. 60 Baumöglichkeiten in Baulücken stehen dem freien Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. So haben sich hier, wie Baulückenerfassungen aus den Jahren 1998 und 2012 zeigen, so gut wie keine Änderungen ergeben.

Aufgrund der Größe der Ortslage, der überdurchschnittlich guten Infrastruktur und der nachweislichen Nachfrage nach Baugrundstücken ist eine Ausweisung eines neuen Baugebietes in Teveren dringend geboten.

Bezüglich der Flächenauswahl wird auf das Verfahren zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen verwiesen.

3.3 Städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohnqualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität. Es soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das sowohl seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang als auch seiner Lage am Ortsrand gerecht wird. Dabei sind Grundstücksgrößen vorgesehen, die sich einerseits am Bestand orientieren, andererseits die heutigen Immobilienpreise berücksichtigen.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden über ein doppeltes Ringstraßensystem erschlossen und über eine Verbreiterung des westlich gelegenen Wirtschaftsweges an die Töpferstraße angebunden. Im Einmündungsbereich der Anbindung in das Ringstraßensystem und in der südlichen Verknüpfung der beiden Ringstraßen sind jeweils platzartige Aufweitungen geplant. Insbesondere die nördliche platzartige Aufweitung dient dazu, die Familienfreundlichkeit des neuen Wohngebietes zu unterstützen. Hier besteht unter Bäumen die Möglichkeit, adäquate Maßnahmen für den gemeinsamen Aufenthalt und für das soziale Miteinander vorzusehen.

Von der östlichen Ringstraße zweigt in Richtung Osten eine Stichstraße ab, die insbesondere der Versorgung des hier angeordneten Regenrückhaltebeckens dient. Vom Regenrückhaltebecken kann unmittelbar ein Überlauf zum Rodebach erfolgen.

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ verzichtet, weil im Bereich des Bebauungsplanes Sisbenden in ca. 220 m Entfernung ein ca. 700 m² großer Kinderspielplatz angelegt wurde, der unmittelbar zu erreichen ist.

Die festgesetzte Anordnung der Baufenster dient dem Ziel, energetische Aspekte bei der Hochbauplanung berücksichtigen zu können. So wird durch die Lage der Grundstücke und durch die Gebäudestellung die Verschattung minimiert und für den überwiegenden Teil der Gebäude sichergestellt, dass sie gartenseitig Südwest- bis Südost-orientiert sind.

Für das Plangebiet ist insgesamt eine offene Bauweise für Einzelhäuser vorgesehen. Lediglich innerhalb der westlichen Ringstraße und westlich dieses Ringes werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser ermöglicht. Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept ca. 44 Hauseinheiten vor.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart insbesondere des nördlich angrenzenden Gebiets innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und

hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten ‚Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen‘ werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl generell mit 0,35 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht einerseits eine angemessene Nutzung der Grundstücke, andererseits wird die Versiegelung minimiert und ein grüngerprägter Übergang zum Landschaftsraum geschaffen. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird generell bis zu 50 % zugelassen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit gewährt den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und trägt zu einer Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei. Aus der Anzahl der festgesetzten Geschosse und der Grundflächenzahl ergibt sich für das Baugebiet eine maximale Geschossflächenzahl von 0,7.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung passt sich das zukünftige Wohngebiet an die benachbarte Bestandsbebauung an und fügt sich in das ortsrantypische Ortsbild ein, das sich durch einen grüngerprägten Charakter auszeichnet. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der fertigen Straße in der Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt. Da die vorgenannten Höhen sowohl für Gebäude mit einem als auch mit zwei Vollgeschossen gelten, kann ein zweites Vollgeschoss nur durch einen entsprechenden Dachausbau realisiert werden.

Die Traufhöhen dürfen gemäß zugelassener Ausnahmeregelung um 2,00 m überschritten werden. Voraussetzung ist, dass der seitliche Abstand zu den Grundstücksgrenzen mindestens 4,00 m beträgt. Die maximale Firsthöhe muss um mindestens 0,50 m unterschritten werden. Die zugelassene Dachneigung wird zudem für die Ausnahmeregelung reduziert. Aus der Addition der Bedingungen resultiert, dass zwar eine Traufhöhe von 7,00 m realisiert werden kann, aber die maximale Gebäudehöhe unterhalb der allgemein zulässigen Firsthöhe liegt. Aufgrund des zusätzlichen Ausschlusses von Satteldächern wird sich die Kubatur trotz der Erhöhung der Traufhöhe in das zukünftige Ortsbild einfügen.

Begründet liegt diese Ausnahmemöglichkeit darin, dass sich die Bauwünsche vieler Bauherren in diese Richtung entwickelt haben. Vermehrt kam es zu Nachfragen nach Wohngebäuden im so genannten Toskana-Stil mit zwei senkrecht aufgehenden Vollgeschossen und einem sehr flach geneigten Zelt- bzw. Walm-dach. Ebenso gibt es einen Trend zum Flach- und Pultdach. Entsprechend wird die Regelung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 111 getroffen. Neben der Weiterentwicklung der Bauwünsche ist zu berücksichtigen, dass durch die Wärmedämmstandards ein wesentlich höherer Dachaufbau notwendig wird.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Lage am Landschaftsrand wird für das Neubaugebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine standortentsprechende Durchgrünung sichergestellt. Die offene Bauweise wird dahingehend differenziert, dass im westlichen mittleren Teilbereich sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser ermöglicht werden. Ansonsten sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird mit Baugrenzen umfahren und weitestgehend durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden vorrangig in einem Abstand von 3,00 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Die Baufenster werden derartig platziert, dass neben Straßenräumen eindeutige Gartenbereiche entstehen. Des Weiteren werden durch die Lage der überbaubaren Flächen die Besonnung der den Gärten zugewandten Gebäudeseiten und weitestgehend eine Vernetzung der Gartenflächen untereinander begünstigt.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird weitestgehend mit 14,00 m festgesetzt. Diese Tiefe ermöglicht einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen, andererseits wird zu den Verkehrsflächen ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt. Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen wird die Möglichkeit eröffnet, die Baufensertiefen um maximal 2,00 m zu überschreiten.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten generell auf maximal zwei beschränkt werden. Damit soll einerseits eine Mehrfamilienhausbebauung vermieden, andererseits entsprechend der demographischen Entwicklung aber ermöglicht werden, dass eventuell ein Elternteil eine separate kleine Wohnung innerhalb eines Einfamilienhauses bezieht. Die Festsetzung dient auch dem Charakter eines Wohngebietes für junge Familien, weil dadurch das Verkehrsaufkommen und der Stellplatzbedarf reduziert werden.

4.5 Stellplätze und Garagen

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen Garagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Garagen sind innerhalb der erweiterten überbaubaren Flächen zu realisieren. Damit sind neben den überbaubaren Flächen selbst die Überschreitungen der hinteren Baugrenzen um 2,00 m gemeint, die für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen ermöglicht werden. Des Weiteren sind Garagen in den seitlichen Verlängerungen der Baufenster und somit an den Schmalseiten zulässig. Diese Flächen werden vorrangig den seitlichen Abstandflächen entsprechen. Zusätzlich sind Garagen und überdachte Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Sicherstellung vernetzter Gehölzanpflanzungen in Form von Hecken ist generell zwischen längsstehenden Garagen und seitlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Der Zufahrtbereich zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens eine Tiefe von 5,50 m aufweisen, um die Funktion als Stauraum erfüllen zu können und um hier einen weiteren Stellplatz zu ermöglichen.

4.6 Private Grünfläche

Zur Unterstützung des im Landschaftsplan ‚Teverner Heide‘ festgesetzten Landschaftsschutzgebietes ‚Teverener Bachtal‘ wird der östliche Teilabschnitt des Flurstückes 22 im östlichen Teilabschnitt des Bebauungsplanes als private Grünfläche festgesetzt. Damit sind bauliche Nebenanlagen, die einer Hauptnutzung Wohnen dienen könnten, innerhalb dieser Fläche ausgeschlossen.

4.7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die Gestaltung des Straßenraums prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Einbindung in das grüne geprägte Gesamtbild sollen hier gemäß textlicher Festsetzung 13 Laubbäume einer Art mit Unterpflanzungen gepflanzt werden. Im Rechtsplan erfolgt keine Standortfestsetzung der einzelnen Bäume, sondern gemäß Legende lediglich ein Standortvorschlag. Somit bleiben die konkreten Baumstandorte der Detailplanung vorbehalten. Damit kann auf die konkrete Oberflächengestaltung und Rinnenführung der Straße reagiert werden.

Innerhalb der am Süd- und Westrand festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihige Schnitthecken heimischer Sorten zu pflanzen. Damit soll ein natürlicher Übergang zwischen dem Baugebiet und dem angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden.

Die den textlichen Festsetzungen beigefügten Pflanzlisten sollen die Auswahl der heimischen bodenständigen Pflanzen erleichtern, sind jedoch nicht abschließend. Auch andere heimische, bodenständige Pflanzen können angepflanzt werden.

4.8 Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der mit 1 und 2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen Strauchgruppen angepflanzt werden. Hier wird sich im Übergang vom Wohngebiet in die offene Ackerlandschaft eine funktionale, ökologische und landschaftsästhetisch sinnvolle Flächen entwickeln können.

(Wird nach Abstimmung mit dem Landschaftsplaner ergänzt)

4.9 Begründung örtlicher Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Dachaufbauten werden nach Lage und Größe begrenzt, um eine möglichst homogene und ruhige Dachlandschaft zu erzeugen. Als Dachform sind generell nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zugelassen. Bei Gebäuden mit erhöhter Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung wird die Dachneigung auf maximal 25° reduziert. Zusätzlich werden hier somit auch Flachdächer zugelassen. Pultdächer sind nur zugelassen, wenn an ihrer Hochseite die maximale Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung nicht überschritten wird.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich von Vorgärten im Fall einer Einfriedung nur Hecken bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Höhere Heckenpflanzungen sind zulässig, wenn in den angrenzenden Gartenflächen Aufenthaltsbereiche wie z.B. Terrassen vorgesehen sind. Diese Festsetzung kommt insbesondere bei sogenannten ‚liegenden Grundstücken‘ zum Tragen. Außerhalb der Vorgartenbereiche wird die Einfriedung mit Hecken mit einer Höhe von mindestens 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche vorgeschrieben. Sonstige Grundstückseingrenzungen dürfen nicht als Mauern oder Gabionenwände ausgeführt werden, um eine weitgehende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Ausgenommen sind Sockel- oder Böschungsmauern, die in ihrer Höhe begrenzt werden. Zur Vermeidung von erheblichen Höhenunterschieden einzelner Grundstücke untereinander und insbesondere der Grundstückszufahrten werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen in ihrer Höhe bezogen auf das natürliche Gelände und im Böschungsverhältnis eingeschränkt.

Zur Reduzierung eines versiegelten Erscheinungsbildes sind in nicht eingefriedeten Vorgartenbereichen 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen.

4.10 Erschließung - Straßen

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 111 wird durch den nördlichen Abschnitt des westlich angrenzenden Wirtschaftsweges an die Töpferstraße angebunden. Der Wirtschaftsweg wird in dem entsprechendem Abschnitt auf 6,50 m aufgeweitet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Ringstraßen, die hintereinander angeordnet werden. Von der östlichen Ringstraße aus wird über einen kurzen Stich das am östlichen Rand des Plangebietes gelegene Regenrückhaltebecken angebunden. Im Bereich der Ringstraßen sind zwei platzartige Aufweitungen angeordnet. Dabei dient insbesondere die im Nordwesten gelegene Aufweitung dem sozialen Miteinander. Von der südlichen Aufweitung zweigt ein Fuß- und Radweg Richtung Süden ab und verknüpft das zukünftige Baugebiet mit dem Wirtschaftsweg, der entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes wird ein neuer Wirtschaftsweg angelegt. Dieser Weg übernimmt die Funktionen des Wirtschaftsweges, der bisher in ca. 45 m Länge in Nordsüd-Richtung in der Mitte des Plangebietes verläuft. Dieser Weg dient der Anbindung der Flurstücke 25 und 26 an den westostverlaufenden Wirtschaftsweg am südlichen Rand des Plangebietes. Da die westlichen Teilgebiete der vorgenannten Flurstücke und die bisherige Wegeverbindung überplant werden, ist eine entsprechende neue Anbindung erforderlich.

Die Straßenbreiten der Ringstraßen sind mit Längsparkplätzen in 8,00 m Breite, ansonsten in 6,50 m Breite vorgesehen. Die nordöstliche Stichstraße weist eine Breite von 4,50 m auf und dient neben der Erschließung eines Grundstückes der Versorgung des Regenrückhaltebeckens. Zur Sicherstellung zusammenhängender Parkplatzflächen und einheitlicher Grundstückszufahrten werden abschnittsweise Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Der 3,00 m breite Fuß- und Radweg Richtung südlich gelegenem Wirtschaftsweg ergänzt das vorhandene Wegenetz des Ortsteils.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung soll als Mischfläche erfolgen, bleibt aber im Detail der Ausführungsplanung überlassen.

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken. Dabei wird die Lage der Garagen eingegrenzt, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden und um die Ruhe in den rückwärtigen Gartenzonen zu wahren. Für die Besucher des Plangebietes werden insgesamt ca. 26 öffentliche Parkplätze angeboten, so dass bei ca. 44 Hauseinheiten der Stellplatzschlüssel bei ca. 0,6 Parkplätzen pro Hauseinheit liegen wird. Die Parkplätze werden gleichmäßig innerhalb des Plangebietes verteilt.

4.11 Erschließung - Entwässerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund des geringen Durchlässigkeitsbeiwertes ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser soll zunächst einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Von hier aus ist ein gedrosselter Überlauf zu dem unmittelbar angrenzenden Rodebach vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser soll dem ausreichend dimensionierten Kanal in der Töpferstraße zugeführt werden.

5. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt (*wird nach Vorlage der Bilanzierung ergänzt*). Der Standort notwendiger externer Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

Nach Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NRW ist das Vorhaben mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wie auch der FFH-Richtlinie gilt es zu überprüfen, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme schützenswerte planungsrelevante Arten betroffen sein werden. Eine entsprechende Artenschutzvorprüfung wird durch das Büro Dipl.-Ing. H. Schollmeyer, Geilenkirchen vorgenommen werden (*wird nach Vorlage der Stellungnahme zum Artenschutz ergänzt*).

6. Bodenverhältnisse

Die digitale Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist im Bereich des Plangebietes Pseudogley-Braunerden mit schluffig lehmigem Sand und sandig-lehmigen Schluff über zum Teil kiesigen Sand aus.

Die Böden weisen eine hohe Bodenfruchtbarkeit und eine mittlere Wertzahl auf. Die Böden sind gemäß der Geobasisdaten NRW 2013 nur bedingt für eine Versickerung geeignet.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohlebergbau. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen sind bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

7. Bodendenkmal

Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden sind.

8. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Nach dem Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW vom 11.07.1997 ist die DIN als so genannte allgemein anerkannte Regel der Technik verbindlich im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

9. Kosten

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung und die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen werden von einem Erschließungsträger vorfinanziert. Für die Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

10. Flächenbilanz

• Plangebiet	(100,0 %)	31.839 m ²
• Nettobauland (incl. Flurstück 22)	(75,0 %)	23.897 m ²
• Verkehrsflächen (incl. Anbindung)	(16,3 %)	5.202 m ²
• Private Grünfläche	(1,5 %)	480 m ²
• Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(7,2 %)	2.260 m ²
• Hauseinheiten		ca. 44
Einzelhäuser		ca. 34
Doppelhaushälften		ca. 10

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 ‚Töpferstraße‘ liegt am westlichen Rand der Ortslage Geilenkirchen-Teveren zwischen der Töpferstraße im Norden, dem Rodebach im Osten und der Lilienthalallee im Süden. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3,2 ha (siehe Abbildung 1).

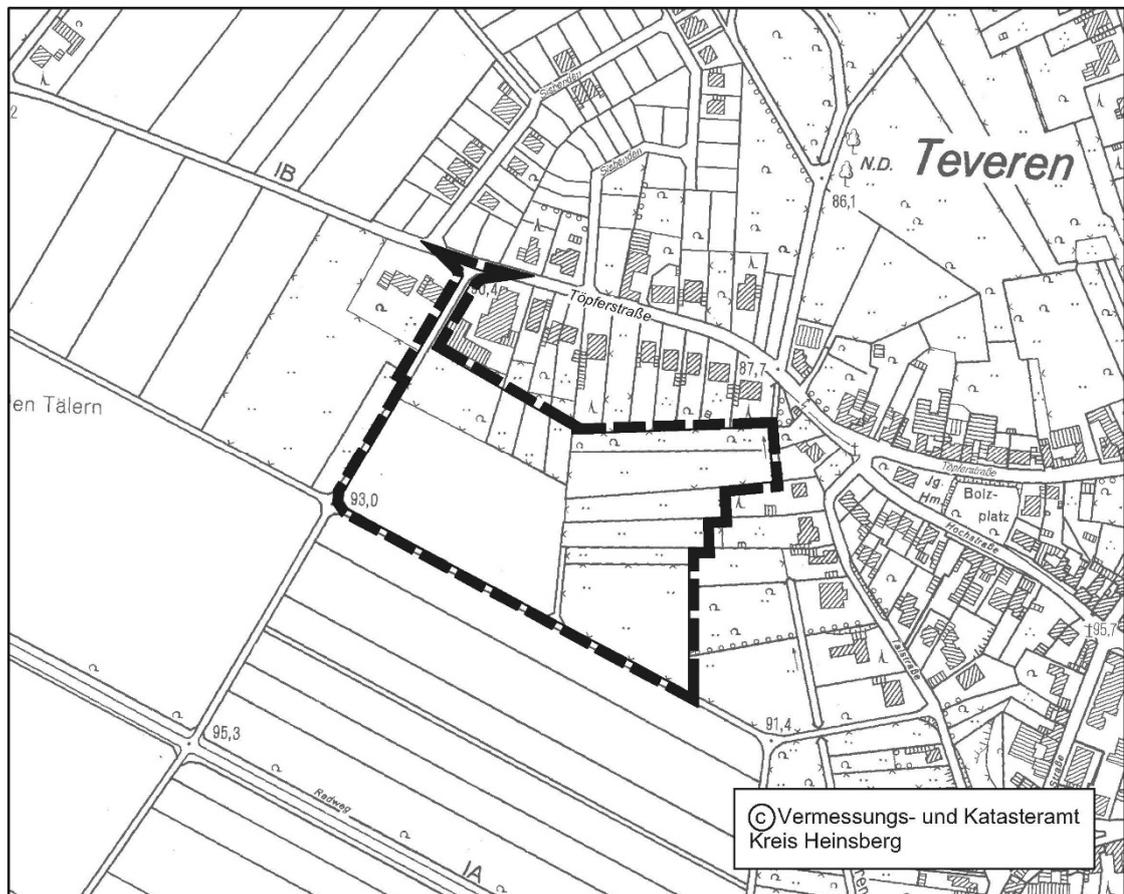


Abbildung 1

Übersichtslageplan M. 1:5.000

Wichtigste Ziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 soll die Nachfrage nach Bauflächen insbesondere für den Einfamilienhausbau befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden.

Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 31.839 m². Diese Flächen verteilen sich wie folgt:

- Verkehrsflächen	5.202 m ²	16,3 %
- Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.260 m ²	7,2 %
- Grünflächen	480 m ²	1,5 %
- Nettobauland	23.897 m ²	75,0 %

Daraus ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,35 für 23.897 m² unter Nichtberücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO folgende maximale Bodenversiegelung:

23.897 m ² x 0,35	8.363 m ²	Gebäude
	5.202 m ²	Verkehrsflächen
	13.565 m ²	Summe der versiegelten Flächen

Inhalt und Beschreibung der Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung werden ‚Allgemeine Wohngebiete‘ festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich 44 Grundstücke für Einzel- und Doppelhaushälften geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl vorgegeben. Diese beträgt 0,35. Insgesamt soll eine dem Ortsrand angemessene aufgelockerte Bebauung entstehen. Generell werden maximal 2 Vollgeschosse vorgegeben. Aufgrund einer Traufhöhe von ca. 5,0 m über Gelände resultiert daraus, dass das 2. Vollgeschoss lediglich im Dachgeschoss realisiert werden kann.

Als Bauweise sind Einzelhäuser vorgesehen. Lediglich in einem kleinen Teilbereich können anstelle von Einzelhäusern Doppelhaushälften realisiert werden. Die maximale Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird auf zwei beschränkt. Hierdurch wird eine standortgerechte Dichte vorgegeben und die Wohnqualität gesichert.

Das Plangebiet wird über den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg an die Töpferstraße angebunden. Das Niederschlagswasser soll einem Rückhaltebecken im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes mit Überlauf in den Rodebach zugeführt werden. Das Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal in der Töpferstraße eingeleitet.

1.2 Umweltschutzziele

Fachgesetze

Aufgrund der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1359), zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833), zu erwarten. Die Vermeidung und der Ausgleich sind nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen.

Zudem sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Nach § 51a Landeswassergesetz vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert am 03.05.2005 (GV. NRW S. 463) ist das Niederschlagswasser von den Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Fachplanungen

Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes ‚Tevereener Heide‘. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Situationsbeschreibung

Die durch den Bebauungsplan beanspruchte Fläche am westlichen Ortsrand von Geilenkirchen-Teveren hat aufgrund der vorwiegend ackerbaulichen Nutzung eine geringe Bedeutung für die angrenzende Bevölkerung. Die gegenwärtige und unmittelbare Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes beschränkt sich Richtung Süden auf die Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes. Dieser Landschaftsraum wird im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Neuteveren, Richtung Süden durch die Gehölzstrukturen entlang der Lilienthalallee begrenzt.

Die heutige Nutzung für die Naherholung bezieht sich insbesondere auf die vorhandenen Wirtschaftswege. Die Anwohner im Bereich der Töpferstraße und östlich des Rodebaches genießen heute einen freien Blick in die Landschaft.

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Hofstellen, die wesentliche Lärmemissionen erzeugen oder Immissionskonflikte auslösen könnten. Aufgrund der hinreichenden Entfernungen zur Lilienthalallee im Süden ist eine Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrsbewegungen auf dieser Straße ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Stadt Geilenkirchen im Einflussbereich des NATO-Flughafens Teveren. Auch wenn das Plangebiet nicht in der unmittelbaren Einflugschneise liegt, ist aufgrund der Nähe tagsüber mit Fluglärm zu rechnen.

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Einträge von Altstandorten und Altablagerungen vor.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch das zukünftige Plangebiet wird mindestens 44 Familien ein hochwertiges Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geboten. Aufgrund der offenen Bauweise vorrangig für Einzelhäuser wird eine hohe Wohnqualität geschaffen, die der Regeneration der zukünftigen Bewohner dient. Durch die Planung wird sich das heutige Landschaftsbild am Ortsrand ändern und die Bebauung in den Vordergrund treten. Bestehende Naherholungsfunktionen werden durch die Anknüpfung an das vorhandene Wegenetz aufrechterhalten.

Durch das Planvorhaben mit ca. 44 Hauseinheiten sind bei einem Besatz von 1,5 KFZ pro Wohnung in der morgendlichen Spitzenstunde ca. 23 KFZ-Fahrten zu erwarten. Gemäß RAST (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) kann für Wohngebiete in Ortsrandlage das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde nach der Schätzformel $MGS [PKW / h] = 0,35 \times PKW\text{-Bestand}$ ermittelt werden. Die Formel geht von

einer geringen Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs aus. Diese zusätzlichen Verkehrsbewegungen können durch die zuführende Töpferstraße ohne Probleme aufgenommen werden. Für die Bestandsbebauung ergibt sich durch die Verkehrszunahme keine unzumutbare Beeinträchtigung.

Die Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt im Ergebnis nicht als erheblich zu betrachten.

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Situationsbeschreibung

Das Plangebiet wurde bisher vorwiegend als Intensivackerland genutzt. Die einbezogenen Teilstücke nördlich und östlich angrenzender Flurstücke bestehen vorrangig aus Wiesenflächen. Alle Flächen weisen nur schwache Gehölzstrukturen auf. Begleitende natürliche Strukturen in Form von Bäumen, Sträuchern und krautreichen Grünstreifen, die als Ruhezone für zahlreiche Arten dienen können, sind insbesondere in den Randbereichen zu angrenzenden Hausgärten gegeben.

Die angrenzenden Gartenflächen im Norden und Osten weisen die für Hausgärten typischen Strukturen auf.

(Wird nach Vorlage der Bestandsaufnahme durch Dipl. Ing. H. Schollmeyer, Geilenkirchen ggf. ergänzt)

Grundlage für die Überprüfung einer möglichen Betroffenheit geschützter Tierarten ist die Artenliste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) mit Bezug auf das Messtischblatt (MTB) 5002 Geilenkirchen. Die entsprechende Stellungnahme zum Artenschutz für den Bebauungsplan Nr. 111 wird durch Dipl. Ing. H. Schollmeyer, Geilenkirchen erstellt werden.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden Eingriffe ermöglicht, die zu einer Flächenversiegelung von ca. 13.565 m² führen können. Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen einer entsprechenden Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Das Vorkommen schützenswerter relevanter Arten im Sinne des BNatSchG wird im Rahmen einer Artenschutzvoruntersuchung geprüft. Die Prüfung wird in einer Stellungnahme zum Artenschutz dokumentiert. Im Rahmen der Voruntersuchung sind im Plangebiet zunächst keine schützenswerte planungsrelevanten Arten und auch keine aktuellen Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten gefunden worden. Somit werden die Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes zunächst nicht berührt. Letztendlich lassen sich Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgrund der Lebensraumpotentiale nicht ausschließen.

2.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Situationsbeschreibung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Dauer im Plangebiet gewährleistet werden können. Zusätzlich ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die vorhandenen Böden sind gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besonders zu schützen.

Auf der Fläche des Plangebietes stehen gemäß der digitalen Bodenkarte von NRW Pseudogley-Braunerden an. Die oberen Bodenschichten bestehen aus schluffig-lehmigem Sand und sandig-lehmigem Schluff über zum Teil kiesigen Sand. Laut Karte der schutzwürdigen Böden weist die Fläche eine hohe Fruchtbarkeit auf. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist von mittlerer Qualität.

Die Böden sind gemäß der Geobasisdaten NRW 2013 nur bedingt für eine Versickerung geeignet.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an den Rodebach. Weitere Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Somit ist die Fläche lediglich für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Diese Funktion ist jedoch teilweise durch die Überprägung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits eingeschränkt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohletagebau. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Aufgrund der heute nicht vorhandenen Versiegelung im Bereich des Bebauungsplanes besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer zukünftigen Versiegelung durch Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenversickerung. Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 13.565 m² zu versiegeln. Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen derart zu bewirtschaften, dass die erheblichen Umweltauswirkungen minimiert werden.

Aufgrund des nicht ausreichenden Versickerungsbeiwertes soll das Niederschlagswasser gesammelt und einem zentralen Rückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes mit Überlauf zum Rodebach zugeführt werden.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Töpferstraße. Die notwendigen Klärkapazitäten sind vorhanden.

2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Situationsbeschreibung

Aufgrund der heutigen vorrangig ackerbaulichen Nutzung ist das Plangebiet durch ein Freilandklima mit einem Potential für die Kaltluftbildung gekennzeichnet. Die topographische Lage und geringe Größe des Plangebietes schließen jedoch eine besondere Bedeutung als Austauschgebiet aus.

Die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen führen zu möglichen Geruchsbelästigungen durch Düngung.

Es ist nicht von relevanten Geruchsbelästigungen auszugehen, die die Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL überschreiten könnten.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Aufgrund der Topographie, der geringen Plangebietsgröße und der geringen Gebäudedichte und -höhen ist nicht davon auszugehen, dass durch die zukünftige Bebauung die klimatische Situation insbesondere in den nördlich und östlich angrenzenden Wohngebieten negativ beeinflusst wird.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf Teilflächen des Plangebietes wird sich die Beeinträchtigung der Bestandsbebauung durch Geruchsimmissionen verbessern. Diese Beeinträchtigung wird jedoch zukünftig für die Bewohner des südlichen Plangebietes gelten.

Zur Reduktion der Schadstoffbelastung durch zukünftige Heizungsanlagen in den Privathäusern sollten die Bauvorhaben so geplant werden, dass der Energiebedarf minimiert wird. Zur Energiedeckung ist vorrangig die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen anzustreben.

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Situationsbeschreibung

Das Landschaftsbild wird heute durch die Bestandsbebauung, den dazugehörigen Hausgartenflächen und durch die Gehölzkulisse entlang der Lilienthalallee geprägt. Das Plangebiet selbst wird vorrangig durch die ausgeräumten

nicht strukturierten Flächen bestimmt. Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch die Gehölzstrukturen im Bereich angrenzender Hausgartenflächen geprägt.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes wird sich das Landschaftsbild ändern und dem typischen Bild eines Ortsrandes entsprechen. Die festgesetzten niedrigen Trauf- und Firsthöhen werden dazu führen, dass langfristig im Bereich der Gartenflächen die Gehölzstrukturen und Bäume dominieren werden. Die an den Landschaftsraum angrenzenden Gartenflächen werden zu einer Verzahnung zwischen Garten und Landschaftsraum führen. Im Erscheinungsbild kommt es zu einer Verschiebung des heutigen Ortsrandes Richtung Westen und Süden. Da die Höhe der Gebäude der vorhandenen Bebauung entsprechen wird, wird in der Fernwirkung eine homogene und grünumgebene Bebauung wahrgenommen.

2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Situationsbeschreibung

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Plangebietes archäologische Bodenfunde zu erwarten sind.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit unverzüglich der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden sind. Insgesamt sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Untersuchung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Durch die beabsichtigten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind keine sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Zustand bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 111 sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden.

2.2.2 Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll am westlichen Ortsrand von Geilenkirchen-Teveren eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Die Nichtrealisierung des Baugebietes würde zur Erhaltung der heutigen Freiflächen führen. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Bauland innerhalb der Stadt Geilenkirchen hätte die Nichtinanspruchnahme jedoch eine anderweitige, in der Gesamtheit ungünstigere Lage eines Wohngebietes zur Folge. Eine anderweitige Flächenausweisung hätte größere Auswirkungen auf den Naturhaushalt, würde umfangreichere Lärmschutzmaßnahmen erfordern oder wäre städtebaulich nicht in die Ortsstruktur integriert.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BNatSchG auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu beurteilen und ggf. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorzunehmen.

Die einzelnen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden nachfolgend bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter konkret dargestellt.

2.3.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität, die der Regeneration der zukünftigen Bewohner des Plangebietes dient, werden eine geringe Bebauungsdichte mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,35 und eine offene Bauweise vorrangig für Einzelhäuser festgesetzt. Zur Unterstützung der Erholungsfunktion wird das Baugebiet über einen Fuß- und Radweg mit dem südlich angrenzenden Wirtschaftsweg verknüpft.

Innerhalb des Ringstraßensystems wird eine Kommunikationsfläche angeboten. Die Ausrichtung der Baufenster zur Sonne erhöht insgesamt die Wohnqualität.

2.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Zur Reduzierung der Versiegelung werden die Verkehrsflächen auf das verkehrstechnisch notwendige Maß reduziert. Durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl und einer offenen Bauweise vorrangig für Einzelhäuser wird die Durchgrünung des Baugebietes gefördert. Durch die Planung von ca. 16.013 m² Garten- und Grünflächen wird ein Teil der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert. Innerhalb dieser Flächen werden teilweise linienhafte Gehölzstrukturen als Heckenanpflanzungen vorgesehen, die die Hausgärten zusätzlich ökologisch aufwerten. Im Bereich der festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen normiert.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt der vorwiegende Teil des landschaftsökologischen Ausgleichs. Die Realisierung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf einer noch abzustimmenden Fläche.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes und durch externe Maßnahmen insgesamt ausgeglichen werden. Durch die vorgesehenen Planungen wird Tieren und Pflanzen somit nicht nur Lebensraum entzogen, sondern auch neuer Lebensraum zur Verfügung gestellt.

(Die dafür notwendige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird durch das Büro Schollmeyer, Geilenkirchen erstellt und im weiteren Verfahren vorgelegt.)

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Mit der Eingriffskompensation werden im Zuge der Baugebietsentwicklung Maßnahmen umgesetzt, die eine Neuentwicklung von potentiellen Lebensräumen für die regionale Fauna erwarten lassen. Die durchzuführenden Maßnahmen werden mit dem Erschließungsträger vertraglich vereinbart.

2.3.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Zur Eingrenzung der Flächenversiegelungen werden die Verkehrsflächen auf das verkehrstechnisch notwendige Maß reduziert und die dichtebestimmende Grundflächenzahl auf 0,35 beschränkt. Des Weiteren wird eine offene Bauweise vorrangig für Einzelhäuser festgesetzt, um das Verhältnis bebaute Fläche / unbebaute Fläche zu optimieren.

Das Niederschlagswasser wird gesammelt und einem zentralen Regenrückhaltebecken mit Überlauf zum Rodebach zugeführt. Durch externe Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer natürlichen Entwicklung des Boden- und Wasserhaushaltes zugeführt.

2.3.4 Schutzgüter Luft und Klima

Die Festsetzung einer offenen Bauweise vornehmlich für Einzelhäuser, die Beschränkung der Grundflächenzahl und der unmittelbare Anschluss der Gartenflächen an den südlich angrenzenden Landschaftsraum dienen der Aufrechterhaltung des kleinteiligen Luftaustausches. Durch die Minimierung der Oberflächenversiegelung und der Verkehrsflächen wird die Einschränkung der Verdunstung so gering wie möglich gehalten.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer geringen Grundflächenzahl fördert die Durchgrünung des Baugebietes. Die Baufenster werden derart platziert, dass die zukünftigen Gartenflächen vernetzt werden und in ihrer Gesamtheit im Ortsbild ablesbar sind. Homogene Festsetzungen bezüglich der Höhenentwicklungen der Gebäude schaffen ein einheitliches Ortsbild. Zum Landschaftsrand werden standorttypische Heckenpflanzungen festgesetzt, um einen homogenen Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadt Geilenkirchen rechtfertigt die Ausweisung eines Baugebietes in geplanter Größe. Insgesamt wurden im Bereich der Ortslage Teveren 10 alternative Standorte in Erwägung gezogen (zur Flächenauswahl vergleiche Verfahren zur 69. Flächennutzungsplanänderung).. Vier dieser Standorte sind innerörtliche Flächen und wären entsprechend dem Grundsatz der Nachverdichtung und Innenentwicklung vorrangig zu bebauen. Die Flächen wurden insbesondere nach den Kriterien Größe und heutige Nutzung, Lage zur Nato-Airbase, Lage im Landschaftsplan und sonstige Umweltbelange untersucht. Grundsätzlich sollen keine Flächen in Anspruch genommen werden, die durch Hauptstraßen von der Ortslage getrennt werden oder die im Bereich der Haupteinflugschneise der Nato-Airbase liegen. Des Weiteren entfallen Flächen, deren Bebauung einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und in das bestehende Orts- und Landschaftsbild darstellt. Weiterhin ist eine entsprechende Flächengröße und die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Entwässerung Voraussetzung für die Planentwicklung. Aufgrund der vorgenannten Kriterien und Beurteilungen wird die Fläche südlich der Töpferstraße favorisiert.

Planinhalt

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Vorentwurfes wurden verschiedene Vorkonzepte erstellt, die bezüglich der Dichte und der Bauweisen Ähnlichkeiten, aber bezüglich der Straßenführung und der Lage der Baufenster

Unterschiede aufweisen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurde diejenige Variante weiterentwickelt, die die geringste Versiegelung und die höchste Wohnqualität erwarten lässt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

Zur Berechnung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen ‚Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft‘ herangezogen. Mit diesem standardisierten Verfahren wird eine Bewertung des Untersuchungsraumes auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Diese sind in einer Biotoptypenliste vorgegeben, denen jeweils ein festgesetzter Grundwert zugeordnet wird. Der Ausgangszustand wird dem Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Planung gegenübergestellt.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Zeitpunkt der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und deren 1. Überprüfung werden innerhalb des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger geklärt. Innerhalb der Umweltprüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass sich innerhalb der Planrealisierung Umweltfolgen ergeben könnten, die im Umweltbericht nicht erfasst wurden.

3.3 Zusammenfassung

Das Bebauungsplanverfahren dient der Bereitstellung von Bauland, um dem Siedlungsdruck durch die Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für Einzelhäuser entgegenwirken zu können. Die im Plangebiet vorgesehene Bauweise und Dichte entspricht der Bebauung in dem nördlich angrenzenden Baugebiet. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um ausgeräumte Acker- und Wiesenflächen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit Hilfe eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet werden. Der landschaftsökologische Eingriff soll zum größten Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Realisierung des notwendigen externen Ausgleichs wird durch den Erschließungsvertrag geregelt.

Als wichtigste Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes gelten die privaten Garten- und Grünflächen und die Anlage von Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit entsprechenden Anpflanzungen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen werden bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht aufgeführt.

Die genannten Maßnahmen führen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, so dass nach Realisierung in der Gesamtheit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aachen, den 12.01.2016

.....
Dipl. Ing. Architekt U. Schnuis,
Büro RaumPlan