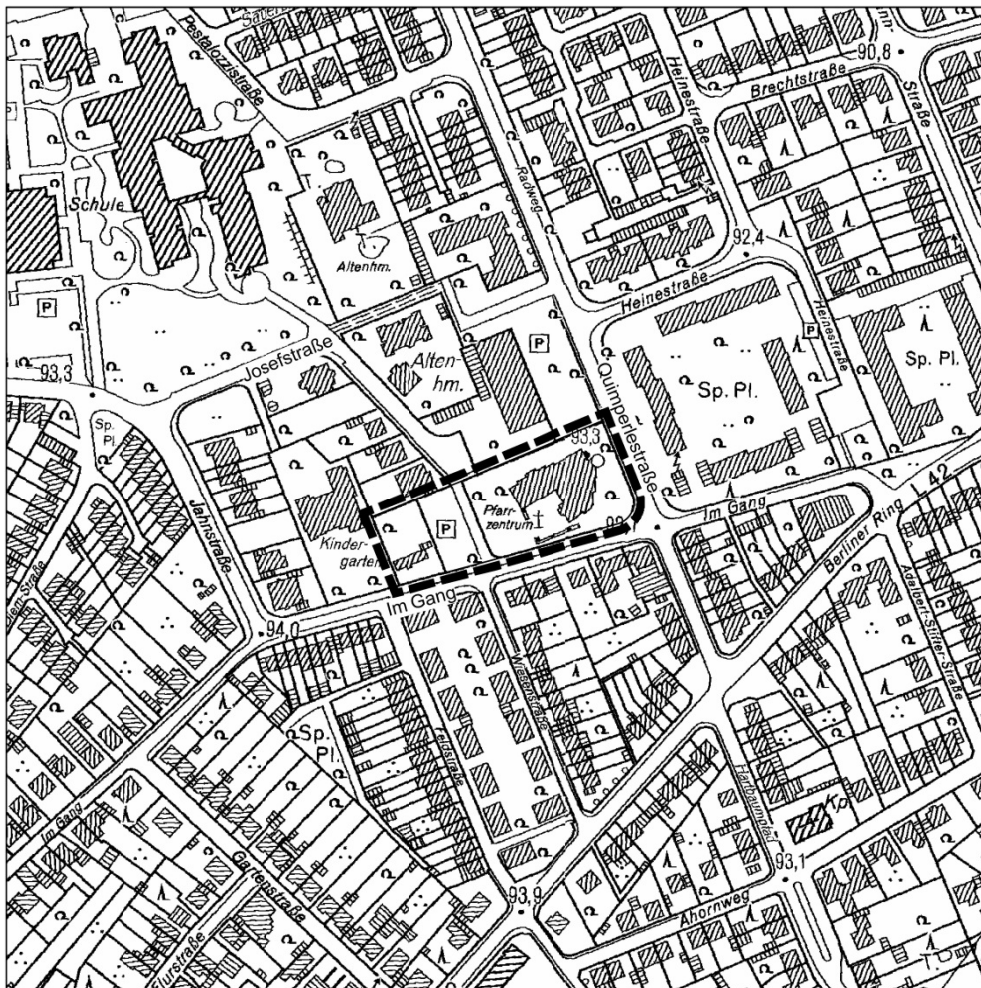




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28, 7. Änd. ,Sozialzentrum Bauchem‘



Lage des Plangebietes

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Größe des Plangebietes

2. Bestehende Planungen und Planverfahren

2.1 Übergeordnete Planungen

2.2 Bebauungsplan Nr. 28

2.3 Planverfahren

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 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

4.4 Flächen für Stellplätze

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

4.6 Begründung örtlicher Bauvorschriften

4.7 Erschließung

5. Umweltbelange

5.1 Lärmschutz

5.2 Vegetationsschutz

5.3 Artenschutz

5.4 Boden- und Wasserschutz

5.5 Denkmalschutz

6. Erdbebenzone

7. Kampfmittelbeseitigung

8. Auswirkungen der Planung / Kosten

9. Flächenbilanz

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28, 7. Änderung ‚Sozialzentrum Bauchem‘ liegt im Ortsteil Geilenkirchen-Bauchem zwischen der Straße ‚Im Gang‘ im Süden, der Josefstraße im Norden und der Quimperléstraße im Osten. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1597, 2655 und 2656 und ein Teilstück aus dem Flurstück 2545, alle Flur 5, Gemarkung Geilenkirchen.

Auf dem Flurstück 1597 wurden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1974 die Kirche St. Josef und das Pfarrzentrum errichtet. Auf dem Flurstück 2655 befindet sich heute die so genannte ‚Josefshütte‘. Das dazwischen liegende Flurstück 2656 wird gemäß dem Bebauungsplan Nr. 28 als Parkplatz mit ca. 24 Stellplätzen genutzt. Östlich des Parkplatzes liegt ein Fuß- und Radweg, der eine direkte Verbindung zwischen der Straße ‚Im Gang‘ und der Josefstraße herstellt. Die bebauten Grundstücke zeichnen sich durch einen größeren Gehölzbestand mit teilweise großkronigen Laubbäumen aus.

Die detaillierte Abgrenzung des Plangebietes ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Umfeld des Plangebietes

An der Südseite der Straße ‚Im Gang‘ befinden sich zweigeschossige Wohnhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Westlich des Plangebietes schließt sich die viergruppige ‚Städtische Kindertagesstätte Bauchem‘ mit südlich vorgelagertem Außenbereich an. Die nördlich des Plangebietes gelegene Bebauung ist sehr heterogen ausgebildet: Die westlich der Josefstraße gelegene Bebauung besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern. Das Haus 16 wird zusätzlich als Physiotherapiepraxis genutzt. Zwischen Quimperléstraße und Josefstraße befindet sich ein zweigeschossiger flachgedeckter Gebäudekomplex mit Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss. Der östlich vorgelagerte Bereich bis zur Quimperléstraße ist ein öffentlicher Parkplatz. Die Parkflächen der Einzelhandelsbetriebe befinden sich westlich davon, von der Quimperléstraße aus gesehen neben und hinter dem Gebäude. Östlich der Quimperléstraße schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern an. Dieses Gebiet setzt sich bis zur Heinsberger Straße fort und wird nördlich und südlich von Einfamilienhausgebieten begrenzt.

2. Bestehende Planungen und Planverfahren

2.1 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, vom 10.06.2003 stellt das Plangebiet als ‚Allgemeine Siedlungsbereiche ASB‘ dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt den östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als ‚Flächen für den Gemeinbedarf, Kirche‘ dar. Der westliche Teilbereich wird als ‚Wohnbauflächen‘ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an den Bebauungsplan anzupassen, der im beschleunigten Verfahren geändert wird (siehe Nr. 2.3).

2.2 Bebauungsplan Nr. 28

Das Plangebiet ist heute Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen. Das Flurstück 1597 wurde in diesem Bebauungsplan als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit der überlagerten Festsetzung ‚Flächen für den Gemeinbedarf, Kirche‘ festgesetzt. Die westlich angrenzenden Flurstücke 2655 und 2656 wurden als ‚Straßenverkehrsfläche/Öffentliche Parkfläche‘ normiert. Für das Allgemeine Wohngebiet wurden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Zu den Verkehrsflächen und zu den nördlich angrenzenden Grundstücksgrenzen wurden mit den überbaubaren Flächen Abstände zwischen 3 m und 8 m eingehalten. Der Bebauungsplan macht keine Angabe zu den zulässigen Geschossen oder zu Gebäudehöhen.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt bzw. geändert werden, da es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung handelt und die Grenzwerte aus § 13 a Abs. 1 BauGB eingehalten sind. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Außerdem gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (kein ‚Eingriff/Ausgleich‘).

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Aufgrund der generellen Umstrukturierungen der Kirchengemeinden ist eine Nutzung der Kirche St. Josef zu kirchlichen Zwecken zukünftig nicht mehr möglich.

Das Brandereignis im Frühjahr 2014 und die erheblichen Sanierungskosten schließen zudem eine Umnutzung des Gebäudebestandes aus. Die Franziskusheim gGmbH Geilenkirchen beabsichtigt, sämtliche Flächen des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zu erwerben bzw. zu pachten und dort ein Sozialzentrum zu errichten. Dafür sollen die Josefskirche mit Pfarrzentrum und die Josefshütte abgerissen werden. Anstelle der Kirche soll ein Wohngebäude mit Altenwohnungen, auf den westlich angrenzenden Flurstücken ein Gebäude mit ambulantem Pflegedienst und Tagespflege, Wohnungen und Quartierstreff entstehen.

3.2 Erforderlichkeit der Planung

An der Verwirklichung des Projektes besteht ein starkes öffentliches Interesse. Aufgrund des demographischen Wandels werden von älteren Menschen zunehmend Wohnformen nachgefragt, die in die Stadtstruktur integriert sind und die ein barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen zulassen. Die Kombination derartiger Wohnungen mit pflegedienstlichen Leistungen ermöglicht zahlreichen Menschen ein weitestgehend selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Diese Nachfrage soll durch das beabsichtigte Bauvorhaben befriedigt werden. Durch die innerstädtische Lage wird älteren Menschen damit die Möglichkeit eröffnet, bei Umzug in eine altengerechte Wohnung in unmittelbarer Nähe des bisherigen Wohnstandortes zu verbleiben.

3.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Anlage zweier kammartig ausgebildeter Gebäudekomplexe mit einem zur Straße ‚Im Gang‘ jeweils geschlossenen Gebäuderiegel vor. Die beiden Gebäuderiegel sind jeweils dreigeschossig, die rückwärtigen zum Vordergebäude jeweils senkrecht angeordneten zwei bzw. drei Gebäudeteile zweigeschossig geplant. Ausgenommen ist hier der östliche Anbau, der ebenfalls drei Geschosse aufweist. Sowohl die Vorderhäuser als auch die rückwärtigen Gebäudeteile sind mit einer flachgeneigten Satteldacheindeckung vorgesehen. Der westliche Gebäuderiegel soll auf der Ostseite mit einem Quartierstreff abgeschlossen werden, der seitlich zu einem öffentlich zugänglichen Platz mit Sitzgelegenheiten und Bäumen orientiert ist. Dieser Platz verbindet in Zukunft anstelle des heutigen Fuß- und Radweges die Josefstraße fußläufig mit der Straße im Gang. Alle fünf rückwärtigen Gebäu-

deteile werden jeweils an ihrem nördlichen Ende eingeschossig in einer Tiefe von ca. 12,50 m aufgeständert, um hier eine Fahrstraße parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze mit Stellplätzen zu ermöglichen.

Die fußläufige Erschließung der einzelnen Wohnungen erfolgt generell über offene Zugänge. Während die rückwärtigen Gebäudeteile über offene Treppen verfügen, sind im Vorderhaus jeweils großzügige Treppenhäuser mit Aufzügen vorgesehen. Die offene Erschließung bietet vielfältige Möglichkeiten der Kommunikation und unterstützt das soziale Miteinander.

Der westliche Gebäudekomplex als 1. Bauabschnitt sieht neben dem Quartierstreff einen Pflegedienst und eine Tagespflege mit ca. 14 Plätzen vor. In den Obergeschossen sind insgesamt 18 Wohnungen unterschiedlicher Größe geplant. Im östlichen Gebäudekomplex (2. Bauabschnitt) entstehen voraussichtlich insgesamt 36 Wohnungen.

Die geplante riegelartige Bebauung entlang der Straße ‚Im Gang‘ greift die vorhandene teilweise viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung in geschlossener Bauweise östlich des Plangebietes auf und setzt diese in westlicher Richtung fort. Somit ist gewährleistet, dass sich die Bebauung in den Bestand der näheren Umgebung einfügt.

Der Bebauungsplan basiert auf dem städtebaulichen Konzept und ermöglicht dessen Realisierung. Grundsätzlich lässt der Bebauungsplan aber auch eine andere Bebauung zu, soweit sich diese im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes bewegt.

Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens ist das Fällen von insgesamt 18 großkronigen Bäumen. Aufgrund der ungünstigen Verteilung des Baumbestandes auf dem Grundstück wäre ein Erhalt von Bäumen nur möglich, wenn das in sich schlüssige städtebauliche Konzept aufgegeben und auf zusätzlichen Wohnraum verzichtet werden würde. Damit würde aber die wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens in Frage gestellt werden. Ein Ausgleich für die überplanten Bäume entfällt, weil aufgrund des beschleunigten Verfahrens die Eingriffe in den Naturhaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die geplante Hauptnutzung Wohnen zu ermöglichen und verbindet gleichzeitig die westlich und östlich gelegenen Allgemeinen und Reinen Wohngebiete miteinander.

Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulassungsfähigen 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.

Die projektierte Nutzung ‚Sozialzentrum‘ mit ambulantem Pflegedienst und Tagespflege ist durch die allgemein zulässige Hauptnutzung ‚Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke‘ innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes abgedeckt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die dichtebestimmende Grundflächenzahl des östlichen Teilbereiches des Ursprungsplanes von 0,4 wird auf 0,5 erhöht, um das Sozialzentrum mit seinen unterschiedlichen und flächenintensiven Teilnutzungen auf den zur Verfügung stehenden Flurstücken realisieren zu können. Damit wird dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen, Nachverdichtung praktiziert und die Anlage eines Sozialzentrums in städtebaulich integrierter Lage ermöglicht. Die Überschreitung des Maximalwertes von 0,4 berücksichtigt, dass die westliche Fläche im ursprünglichen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt wurde und somit zu 100 % versiegelt werden konnte. Somit entsprechen die Festsetzungen des Ursprungsplanes einer ca. 60%igen Versiegelung des gesamten Plangebietes.

Um eine ebenerdige Stellplatzanlage innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Damit wird ebenfalls dem Erfordernis der Innenentwicklung, dem Grundsatz der Nachverdichtung vor Inanspruchnahme von Freiraum und der Entwicklung eines integrierten Standortes eines Sozialzentrums entsprochen. Die Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht dem Maximalwert der Baunutzungsverordnung und dem Wert des Ursprungsplanes.

Innerhalb des Plangebietes werden die maximalen Vollgeschosse differenziert festgesetzt. Entlang der südlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen wird durchgehend eine Dreigeschossigkeit normiert. Im rückwärtigen Bereich des westlichen Baufensters werden zwei zweigeschossige Anbauten ermöglicht. Der rückwärtige Bereich des östlichen Baufensters kann maximal zweigeschossig überbaut werden. Lediglich entlang der Quimperléstraße ist auch hier eine Dreigeschossigkeit möglich. Südlich des westlichen Baufensters kann zusätzlich ein eingeschossiger Anbau realisiert werden. Die dreigeschossige Randbebauung orientiert sich an der Bebauung östlich der Quimperléstraße und setzt eine ähnliche Geschossigkeit an der Straße ‚Im Gang‘ fort. Die im nördlichen Bereich mögliche Zweigeschossigkeit schafft einen

städtebaulich verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung nördlich des Plangebietes.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Trauf- und Gesamthöhen festgesetzt. Die angegebenen Trauf- und Gesamthöhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NHN) und berücksichtigen, dass das Plangebiet von Westen nach Osten um ca. 30 cm abfällt. Die festgesetzten Höhen entsprechen einer Traufhöhe von ca. 6,75 m bzw. 9,75 m und einer Gesamthöhe von ca. 9,75 m bzw. 12,75 m bei einer Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die Bau- fenster werden parallel zu den Gebäuden südlich der Straße ‚Im Gang‘ und damit gestaffelt entlang der Straße angeordnet. Der Abstand zur Verkehrsfläche der Quimperléstraße beträgt ca. 4 m.

Die Tiefe der dreigeschossigen Baufenster wird durchgängig mit 13,5 m festgesetzt. Diese Tiefe ermöglicht einerseits eine ausreichende Flexibilität und stellt andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sicher. Das westliche Baufenster wird im rückwärtigen Bereich auf zwei Anbauten reduziert, um einen möglichst großen Abstand zur Bestandsbebauung einzuhalten.

Eine Beeinträchtigung des Ruhebereiches des Grundstückes Josefstraße 16 ist nicht anzunehmen, weil gemäß Grundrissplanung lediglich ein Fenster oberhalb des Luftgeschosses Richtung Ruhebereich orientiert ist. Dieses Fenster dient zudem der Belichtung eines Schlafraumes.

Das östliche Baufenster wird im zweigeschossigen Bereich rechteckförmig ausgedehnt, um hier eine möglichst große Flexibilität für die hochbaulichen Anlagen zu ermöglichen. Für den rückwärtigen Bereich wird im Abstand von 12 m zu den nördlichen Baugrenzen ein Luftgeschoss mit einer Mindesthöhe der Durchfahrt von 3 m über Gelände festgesetzt. Damit soll eine ausreichende Stellplatzfläche gewährleistet werden.

Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen wird die Möglichkeit eröffnet, die straßenabgewandten Baugrenzen um maximal 2 m zu überschreiten. Ausgeschlossen von der Überschreitung ist die Baugrenze unmittelbar südlich des Grundstückes Josefstraße 16.

Der Bebauungsplan macht von der Vorschrift des § 22 BauNVO Gebrauch, dass eine Bauweise nicht zwingend festgesetzt werden muss. Im Bereich der rückwärtigen Bebauung ist die Bauweise nicht eindeutig einer offenen bzw. geschlossenen Bauweise zuzuordnen. Die dreigeschossige Bebauung würde

aufgrund ihrer Gesamtlänge mit über 50 m pro Bauabschnitt als geschlossene Bauweise gelten.

4.4 Flächen für Stellplätze

Zur ebenerdigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden die rückwärtigen nördlichen Gebäudeabschnitte in einer Tiefe von 12 m aufgeständert, um hier eine Fahrstraße parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze mit einer für das Vorhaben ausreichenden Anzahl von Stellplätzen zu ermöglichen. Die Fahrstraße bindet sowohl an die Quimperléstraße als auch an die Josefstraße an. Die für Stellplätze zur Verfügung stehenden Flächen werden als ‚Flächen für Stellplätze‘ festgesetzt. Bei der Beurteilung des Nebeneinanders von Flächen für Stellplätze und des Ruhebereiches des Grundstückes Josefstraße 16 ist zu berücksichtigen, dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 28 das Grundstück der Josefshütte als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkplatz‘ festgesetzt hatte, der jedoch nicht realisiert wurde. Unmittelbar angrenzend an den betroffenen Ruhebereich werden voraussichtlich lediglich fünf Parkplätze entstehen. Aufgrund der privaten Nutzung ist hier von einer geringen Fahrzeugbewegung auszugehen.

Die Fläche für Stellplätze wurde an dieser Stelle festgesetzt, weil hier die Möglichkeit besteht, die kammartige Bebauung aufzuständern und weil eine unmittelbare Anfahrt von der Quimperléstraße und von der Josefstraße aus möglich ist. Durch die geplante Anfahrt entfallen keine heute vorhandenen Stellplätze. Würden südlich der beiden Bauabschnitte Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen werden, müssten im Straßenraum der Straße ‚Im Gang‘ etliche Längsparkplätze aufgegeben werden, was zu vermeiden ist.

Darüber hinaus sind keine weiteren Stellplätze zugelassen. Garagen und Carports sind generell innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, um bauliche Anlagen zu vermeiden, die optisch zu einer weiteren Verdichtung des Plangebietes führen könnten.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Um die fußläufige Überquerung des Grundstückes für die Allgemeinheit sicherzustellen, wird zwischen Josefstraße und der Straße ‚Im Gang‘ ein Gehrecht zu Gunsten der Stadt Geilenkirchen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 6). Dieses Wegerecht verbindet die hier vorgesehene platzartige Erweiterung mit den angrenzenden Straßen und ersetzt den heute hier vorhandenen Fuß- und Radweg. Das Wegerecht ist vor Erteilung der Baugenehmigung im Grundbuch einzutragen.

In der Josefstraße, Teilstück fußläufige Verbindung bis zur Straße im Gang, befinden sich Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser sowie Telekommunikationsleitungen.

Die Strom-, Gas- und Wasserleitungen müssen im Zuge der Baumaßnahmen umgelegt werden. Die Neuverlegung ist auf der GFL-Fläche vorgesehen. Die Vorhabenträgerin, Franziskusheim gGmbH, hat erklärt, im Zuge des Grunderwerbs der Fläche entsprechende Grunddienstbarkeiten zu bewilligen. Alternativ hierzu wird die derzeitige Eigentümerin der Fläche, die Katholische Kirchengemeinde, die Grunddienstbarkeit vor dem Verkauf des Grundstückes bestellen.

Die Telekommunikationsleitungen werden nach Angaben der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Unitymedia GmbH nicht mehr benötigt und sollen getrennt und verkappt werden.

4.6 Begründung örtlicher Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, ein ansprechendes und homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Dabei beziehen sich die Vorschriften vorrangig auf die weithin sichtbaren Dächer.

Als Dachform sind entsprechend dem städtebaulichen Vorentwurf nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 7-30° zulässig. Zusätzlich werden aufgrund der geringen Dachneigung Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis auf nutzungsbedingte Anlagen ausgeschlossen.

Zur Vereinheitlichung der Einfriedungen werden im Bereich zwischen vorderer Baugrenzen und öffentlicher Verkehrsfläche nur Hecken mit standorttypischen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zugelassen. In den Hecken kann zur Stabilisierung eine Zaunkonstruktion integriert werden, die jedoch von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein darf.

4.7 Erschließung

Verkehr

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze können sowohl von der Quimperléstraße als auch von der Josefstraße aus angefahren werden. Es werden entsprechende Zufahrtsbereiche festgesetzt. Insgesamt sollen dort ausreichende Stellplätze für die Wohnnutzung untergebracht werden sowie für den Pflegedienst, die Tagespflege oder für sonstige nach dem Bebauungsplan zulässige gewerbliche Nutzungen sowie für Besucher. Durch das Bauvorhaben darf au-

ßerhalb des Plangebietes kein zusätzlicher Stellplatzbedarf entstehen, auch nicht für Besucherverkehr.

Der Bebauungsplan Nr. 28, 7. Änderung überplant nämlich u.a. eine Fläche, die heute als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Insgesamt können hier heute ca. 24 Pkw abgestellt werden. Die gesamte heutige Parksituation im Bereich der Straße ‚Im Gang‘ und Josefstraße wurde über einen längeren Zeitraum betrachtet und zahlenmäßig erfasst. In die Betrachtung wurden auch die beiden öffentlichen Parkplätze an der Quimperléstraße und der private REWE-Parkplatz einbezogen.

Die Straße ‚Im Gang‘ weist im Abschnitt von der Quimperléstraße bis zur Einmündung in die Jahnstraße beidseitig eine Aufnahmekapazität von ca. 38 Pkw auf. In der Josefstraße können im betrachteten Abschnitt unter Berücksichtigung der privaten Hauseinfahrten ca. 10 Pkw an den Straßenrändern abgestellt werden.

Der öffentliche Parkplatz vor dem REWE weist 42 Stellplätze auf. Daneben können auf dem REWE-eigenen Parkplatz weitere 26 Pkw abgestellt werden. Der öffentliche Parkplatz an der Kreissparkasse hat 24 Stellplätze. Somit sind insgesamt 164 Parkplätze im Nahbereich vorhanden.

Beobachtet wurde, dass der Parkplatz Josefshütte werktags in der Zeit von ca. 8.00 Uhr bis ca. 14.00 Uhr die höchste Auslastung (ca. 20 bis 22 Pkw) hat. Ab 14.00 Uhr nimmt die Auslastung wieder deutlich ab. An Wochenenden und in den Schulferien spielt der Parkplatz kaum eine Rolle. In dieser Zeit wurden auf dem Parkplatz in der Regel 1-2 Fahrzeuge, maximal 4 Pkw gezählt. Die Beobachtung der parkenden Personen selber zeigt, dass es sich überwiegend um Schüler des Berufskollegs am Berliner Ring handelt. Dies lässt erwarten, dass bei Wegfall des Parkplatzes ein Teil dieser Personen den nächsten öffentlichen Parkplatz am REWE aufsuchen wird. Dieser ist nur ca. 50 m weiter entfernt und wies im Zeitraum werktags von ca. 8.00 bis 14.00 zwischen 21 und 37 freie Parkplätze auf. In dieser Zeit war der REWE-eigene Parkplatz mit durchschnittlich 2-3 Pkw (= 22 bis 25 freie Stellplätze) kaum belegt. Der nächste öffentliche Parkplatz an der Kreissparkasse wies in dieser Zeit zusätzlich mindestens 13 und mehr freie Stellplätze auf.

Ein Teil der heutigen Benutzer des Parkplatzes Josefshütte wird auf die umliegenden Straßen ausweichen. Allein auf der Straße ‚Im Gang‘ sind werktags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr durchschnittlich 16 freie Parkmöglichkeiten zu finden. Die Jahnstraße verfügt beidseitig über Parkmöglichkeiten, die in dieser Zeit bislang so gut wie nicht ausgenutzt werden. In Summe waren im besagten Zeitraum (werktags zwischen 8.00 Uhr bis ca. 14.00 Uhr) auf den zahlenmäßig erfassten Stellplätzen immer mindestens 80, durchschnittlich aber ca. 100 freie Parkmöglichkeiten vorhanden. Festzuhalten ist somit,

dass im Nahbereich des Parkplatzes Josefshütte mehr als ausreichende Parkmöglichkeiten vorzufinden sind, um die dort entfallenden Parkplätze zu kompensieren. Voraussetzung hierfür ist aber, dass der Stellplatzbedarf, der durch das geplante Bauvorhaben ausgelöst wird, im Plangebiet selber untergebracht wird und kein zusätzlicher Stellplatzbedarf, sowohl für Bewohner und Mitarbeiter als auch für Besucher im Straßenraum entsteht.

Hinsichtlich der städtischen Kindertagesstätte Bauchem, Im Gang 34-36, würde sich morgens zur Bringzeit eine Verschlechterung der Situation ergeben. Die Hauptbringzeit ist morgens zwischen 8.00 Uhr bis 8.45 Uhr. In dieser Zeit ist auf Straße ‚Im Gang‘ im Bereich vor dem Kindergarten meistens kein freier Stellplatz mehr vorhanden. Die Eltern, die ihre Kinder in die KiTa bringen, parken dann auf dem Parkplatz Josefshütte oder auf den drei Stellplätzen, die sich direkt vor der Josefshütte befinden. Bei Wegfall dieser Parkmöglichkeiten müssten Fußwege mit den Kindern in Kauf genommen werden. Aus diesem Grunde soll morgens zur Bringzeit die hintere Zuwegung der KiTa zur Josefstraße geöffnet werden. Auf dem Gelände der KiTa wird ein entsprechender Fußweg befestigt, um die Josefstraße mit den Gebäudeeingängen zu verbinden.

Zur Aufrechterhaltung der vorhandenen fußläufigen Verbindung zwischen Josefstraße und der Straße ‚Im Gang‘ ist in Verlängerung der Josefstraße ein Gehrecht zu Gunsten der Stadt Geilenkirchen vorgesehen. (siehe Nr. 4.5 „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“)

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. Da das Grundstück bereits bebaut bzw. als Parkplatz genutzt wurde, entfällt die Notwendigkeit der Versickerung. Das Niederschlagswasser kann wie das Schmutzwasser dem angrenzenden Kanalnetz zugeführt werden.

5. Umweltbelange

5.1 Lärmschutz

Nördlich des Plangebietes befindet sich zwischen Quimperléstraße und der Josefstraße das Wohn- und Geschäftshaus Quimperléstraße 16. Im Erdgeschoss dieses Objektes ist ein REWE-Markt nebst Backshop und dem zugehörigen Nebenanlagen eingerichtet. Für die Kunden werden insgesamt 86 Pkw-Einstellplätze bereitgestellt, wobei der östliche Stellplatzbereich mit Ausrichtung zur Quimperléstraße als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen ist. Im

Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurden die lärmtechnischen Auswirkungen des REWE-Marktes auf den Planbereich geprüft (Schalltechnisches Gutachten SI-15/216/08, SWA Schall und Wärmemesstelle Aachen GmbH, Aachen, 31. August 2015).

Grundlage der Prüfung bilden die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm 98. Die Prüfergebnisse für die beurteilungsrelevante Tagzeit unterschreiten an allen untersuchten Aufpunkten den Immissionsrichtwert von tags 55 dB (A) nach TA-Lärm 98. Zur Nachtzeit ist grundsätzlich nicht mit besonderen Störungen aus dem Betrieb der technischen Anlagen zu rechnen. Gemäß den Lärmkarten C1 und C2 (Anlage zur Begründung) des Lärmgutachtens liegen die nördlichen Fassaden der östlichen Anbauten allerdings im Pegelbereich oberhalb von 55 dB (A). Deswegen werden hier entsprechende Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen, indem offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 ausgeschlossen werden.

Die TA-Lärm fordert die Einhaltung des Immissionsrichtwertes 0,50 m vor dem geöffneten Fenster. Das Abstellen auf baulichen Schallschutz ist an sich nicht zulässig. Da aber aufgrund der Situation eine Lärmschutzwand in entsprechender Höhe nicht möglich ist, verbleiben aufgrund des Luftgeschosses Bereiche im 1. Obergeschoss, unmittelbar entlang der Quimperléstraße im 1. und 2. Obergeschoss mit geringfügigen Überschreitungen des Richtwertes.

Um hier einen TA-Lärm-konformen Lösungsansatz sicherzustellen, wird empfohlen, innerhalb der gekennzeichneten Flächen im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe nur Fenster zu Nebenräumen vorzusehen, die nicht dem ständigen Aufenthalt dienen. Soweit schutzbedürftige Räume Richtung Norden orientiert werden, sind nur nicht offenbare Fenster an der Nordfassade vorzusehen. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass Menschen keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden.

5.2 Vegetationsschutz

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Somit ist kein Ausgleich notwendig. Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 18 großkronige Bäume überplant.

Im Bebauungsplan wird ohne Angabe von Standorten festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes insgesamt 12 Laubbäume zu pflanzen sind, um den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) Rechnung zu tragen. Die Bäume sollten unter Beachtung des Nachbarschaftsrechtes vorrangig im Übergang zu den nördlich angrenzenden Grundstücken und im Bereich zwischen den beiden Baufenstern gesetzt werden.

5.3 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BNatSchG) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Bestimmungen des Artenschutzes der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht umgesetzt worden.

Das zuständige Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz (LANUV) stellt regionale Listen der planungsrelevanten Tierarten zur Verfügung. Für das Messtischblatt 5002 Geilenkirchen werden 52 Arten gelistet, von denen 29 für innerstädtische Lebensräume zu beachten sind.

Entsprechend dem Gebäudebestand sind auch die Bestandsbäume vergleichsweise jung. Im Alter von 40 Jahren ist mit einer Höhlenbildung noch nicht zu rechnen. Durch die vorliegende Untersuchung des Büros für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, Oktober 2013 kann somit das Vorkommen planungsrelevanter Brutvogelarten im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Mit Fledermausquartieren ist aufgrund des jungen Baumbestandes ebenfalls nicht zu rechnen. Der Gebäudebestand könnte zwar unerkannte Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse aufweisen, aber aufgrund der modernen Bauweise wäre nur die anspruchslose und häufige Zwergfledermaus ernsthaft zu erwarten. Für diese Art sind aber im umgebenden Baubestand sowie auch im Bereich der geplanten Neubauten hinreichend Quartiermöglichkeiten gegeben, sodass ein möglicher örtlicher Bestand nicht gefährdet würde. Jedenfalls wurden im Rahmen dieser Untersuchung keine Hinweise gefunden, die es rechtfertigen würden, weitergehende Arbeiten wie ein Ultraschall-Monitoring oder einen Netzfang von Fledermäusen zu empfehlen.

Daher wird es für ausgeschlossen gehalten, dass das Plangebiet für planungsrelevante Tierarten bedeutsam ist. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist somit, dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Vollzug der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen nicht verletzt werden.

5.4 Boden- und Wasserschutz

Die bereits heute bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes entbindet von der Pflicht, das Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz ortsnah zu versickern oder einem Gewässer zuzuführen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 als Verkehrsfläche im westlichen Bereich und Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 im östlichen Bereich war gemäß dem Ursprungsplan eine Versiegelung von ca. 60 % möglich.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkungen für den Rheinischen Braunkohlenbergbau. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

5.5 Denkmalschutz

Bei der Kirche St. Josef handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen.

Nach dem Gutachten zum Denkmalwert des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 12.08.2014 ist die Kirche bedeutend als ‚Zeugnis der Suche nach neuen Formen für den Bau von Kirchen ... in den 1970er Jahren, die den gewandelten Vorstellungen einer modernen Gesellschaft von kirchlicher Feier und kirchlichem Gemeindeleben entsprechen sollten. Sie ist bedeutend für Geilenkirchen als einer der zentralen öffentlichen Bauten des Ortsteils Bauchem ...‘. An ihrer Erhaltung und Nutzung besteht aus wissenschaftlichen, hier architekturhistorischen und liturgiegeschichtlichen sowie künstlerischen, hier besonders baukünstlerischen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Die Kirche St. Josef ist seit einem Brandereignis im Frühjahr 2014 ungenutzt. Bereits vor dem Brand haben nur noch vereinzelt Gottesdienste in der Kirche stattgefunden. Die heutigen Strukturen der Kirche im Bistum Aachen sehen laut Auskunft der Eigentümerin, Pfarre St. Maria Himmelfahrt vor, dass pfarrliches Leben nur noch in größeren Verbänden (Gemeinschaft der Gemeinden) stattfinden kann. Dies ist eine Folge des Priestermangels und rückläufiger Zahlen an Gottesdienstbesuchern in der katholischen Kirche allgemein. Nach der Fusion mit St. Johann Baptist in Hünshoven soll die Kirche St. Maria Himmelfahrt (in Geilenkirchen Stadtkern) in Absprache mit dem Bistum Aachen in Zukunft das kirchliche Zentrum der Pfarrgemeinde sein. Laut Auskunft der Pfarre könnten in der Zukunft nicht drei Kirchengebäude mit drei Pfarrzentren unterhalten werden. Eine Nutzung zu kirchlichen Zwecken ist daher nicht möglich.

Darüber hinaus ist das Kirchengebäude St. Josef baulich in einem mangelhaften Zustand. Nach Aussage der Pfarre sei eine Unterhaltung ohne gottesdienstliche Nutzung finanziell nicht möglich. Allein durch die Einrichtung des

Tagepflegehauses St. Josef im Jahr 2003 sei eine laufende Unterhaltung des Gebäudekomplexes finanziell überhaupt noch tragbar gewesen. Das Betriebsergebnis des Tagepflegehauses sei aus diesem Grunde bisher in jedem Jahr defizitär gewesen.

Im Jahr 2011 wurden Überlegungen für die Errichtung eines soziokulturellen Zentrums unter Erhalt der Kirche angestellt.

Nach gutachterlicher Besichtigung des Kirchengebäudes mit einem Architekten und einer Fachfirma wurden Umbau- und Sanierungskosten von mehr als 1 Mio. Euro ermittelt, wovon mehr als die Hälfte der Kosten alleine für die Sanierungsarbeiten an der äußeren Hülle aufgewendet werden müssten. Durch die neuen Vorschriften der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) dürften nach heutiger Schätzung die Kosten wesentlich höher liegen.

Daher ist der Erhalt des Kirchengebäudes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Auch eine Integration von Gebäudeteilen wie z.B. des Glockenturms scheidet aus, weil dies mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden ist. Detaillierte Untersuchungen bzw. Nachweise hierfür sind nicht erforderlich, da die Unverhältnismäßigkeit offensichtlich ist. Dabei würden weite Teile des Denkmals beseitigt. Es stellt sich die Frage, ob ein Teilerhalt des Gebäudes aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll ist, weil für die verbleibenden Gebäudeteile der Denkmalwert entfallen würde.

An der Verwirklichung des Projektes besteht ein starkes öffentliches Interesse. Es besteht eine hohe Nachfrage nach barrierefreiem und seniorengerechten Wohnraum. Die vorgesehene Kombination von solchen Wohnungen mit pflegedienstlichen Leistungen würde zahlreichen Menschen ein weitestgehend selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen. Die Realisierung des Projektes am vorgesehenen, städtebaulich integrierten Standort ist nur möglich, wenn die Kirche abgerissen wird.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen sowie die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Ergebnis müssen hier die Belange des Denkmalschutzes hinter den o. a. übrigen öffentlichen Belangen und den privaten Belangen der Eigentümerin zurückstehen.

Eine Genehmigung zum Abbruch der Kirche einschließlich denkmalrechtlicher Genehmigung nach § 9 Abs. 1 DSchG wurde am 06.11.2014 erteilt. Die Genehmigung ist bestandskräftig.

Somit ist der Bebauungsplan auch hinsichtlich § 29 Abs. 2 BauGB durchführbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz bestehender Bebauung eventuell 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.

6. 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.

7. Kampfmittelbeseitigung

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet liefern. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

8. Auswirkungen der Planung / Kosten

Die Kosten für die städtebauliche Planung werden von dem Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens sowie Kosten in Höhe von ca. 10.000,00 € für die Herstellung der fußläufigen Wegeverbindung zur Josefstraße auf dem Gelände der KiTa.

Am östlichen Plangebietsrand verläuft mit ca. 40 m eine städtische Abwassersammelleitung im Bereich der Parzelle 1597. Die Leitung verläuft innerhalb

der überbaubaren Fläche des Bebauungsplanänderungsentwurfes. Um das geplante Bauvorhaben Sozialzentrum zu verwirklichen, ist es erforderlich, die Kanalleitung zu verlegen.

Die aus den 70er Jahren stammende Kanalleitung ist im Bereich des Kirchengrundstückes nicht dinglich gesichert. Ein Anspruch darauf, die Leitung dort weiterhin führen zu dürfen, ist nicht ersichtlich.

Um die Verwirklichung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zu ermöglichen, liegt es nahe, die Kanalleitung von der Parzelle 2727 (Parkplatz Rewe) an den Abwassersammler in der Quimperléstraße anzuschließen. Erforderlich wäre dann, dass dieser Sammler auf einer Länge von ca. 30 m durch eine Leitung mit einem größeren Querschnitt ersetzt wird.

Diese Maßnahme soll in den städtischen Haushalt für 2017 eingebracht werden.

9. Flächenbilanz

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| • Plangebiet | 6.235 m ² |
| • Allgemeines Wohngebiet | 6.235 m ² |
| • Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 332 m ² |

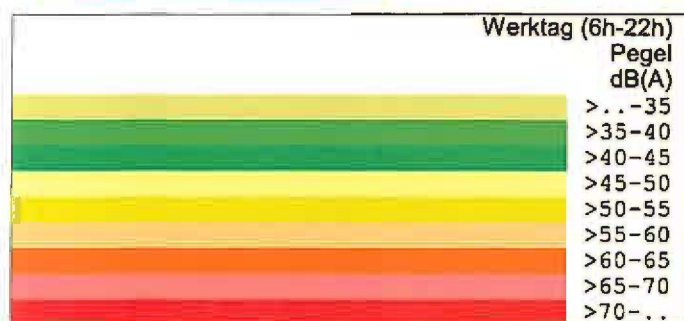
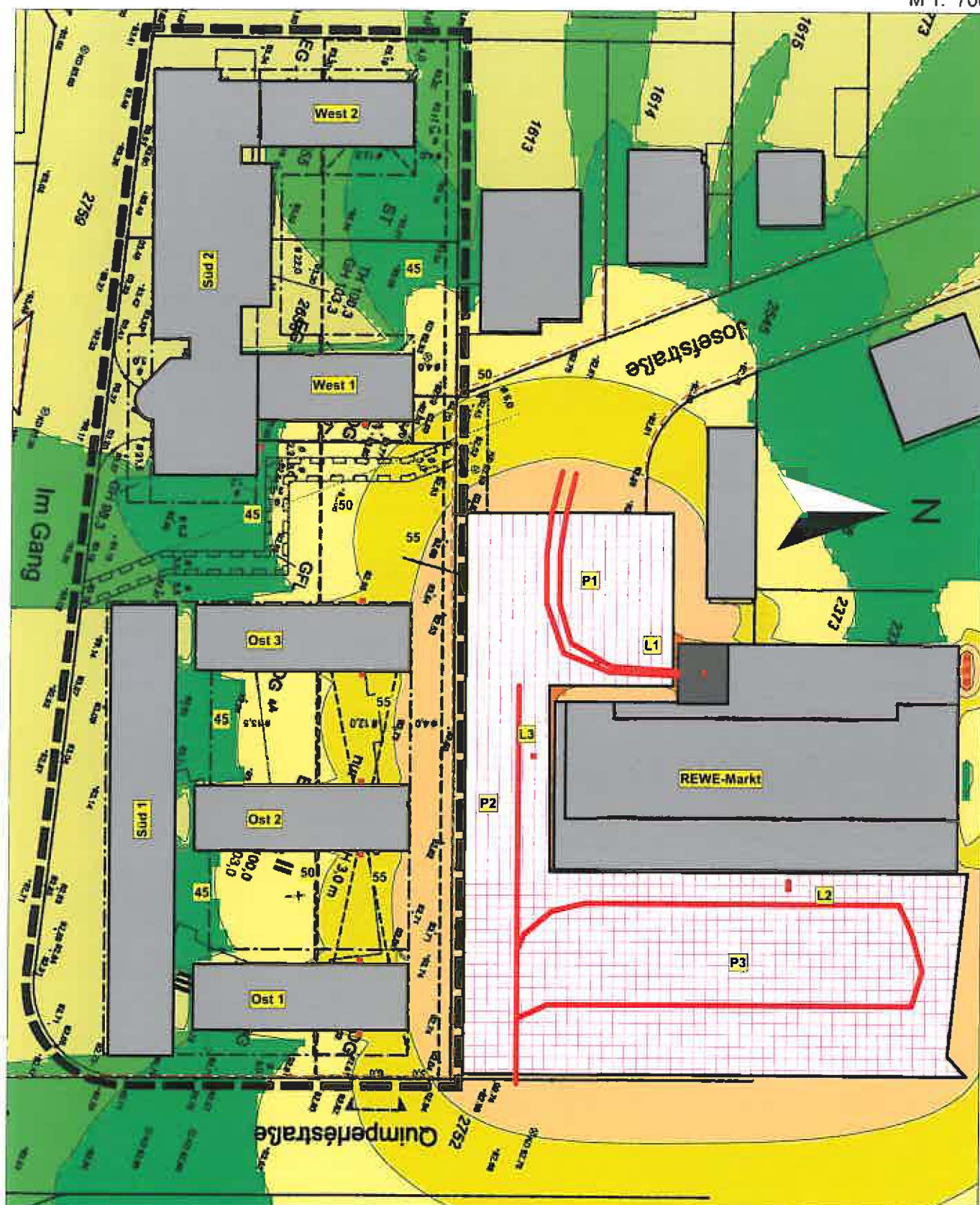
Geilenkirchen, 16.02.2016

Der Bürgermeister

I. V.



Mönter
Technischer Beigeordneter



Antragsteller: Stadt Geilenkirchen
Markt 9
D - 52511 Geilenkirchen

Projekt: Bebauungsplan Nr. 28
- 7. Änderung -
'Sozialzentrum Bauchem'
D - 52511 Geilenkirchen

Gutachten: SI - 15/216/08

Anlage: C1 - Lärmkarte Tagzeit / H = 3,0 m



Antragsteller: Stadt Geilenkirchen
Markt 9

Projekt: D - 52511 Geilenkirchen
Bebauungsplan Nr. 28
- 7. Änderung -
'Sozialzentrum Bauchem'
D - 52511 Geilenkirchen

Gutachten: SI - 15/216/08

Anlage: C2 - Lärmkarte Tagzeit / H = 6,0 m