
Bebauungsplan Nr. 109
1. Änderung
„Ehemaliges Molkereigelände“
Stadt Geilenkirchen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: 17.02.2016

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	2
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
1.2	Vereinfachte Änderung	2
1.3	Fachgutachten	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	3
4.1	Verkehrsflächen	3
4.2	Böschung und deren Höhenlage, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
4.3	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	5
4.4	Begrünung der Böschung	5
4.5	Festsetzung der Höhenlage	5
4.6	Art der baulichen Nutzung	5
4.7	Maß der baulichen Nutzung	6
4.8	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.9	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen	7
4.10	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.11	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW	8
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	8
5.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	8
5.2	Verkehr	9
5.3	Ver- und Entsorgung	9
5.4	Immissionen / Emissionen	10
5.5	Bergbau / Altlasten	11
5.6	Naturhaushalt / Ökologie	12
5.7	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	13
5.8	Sachgüter	13
5.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
6.	HINWEISE	14
7.	FLÄCHENBILANZ	14
8.	ANLAGEN	14

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Am 17.12.2014 ist der Bebauungsplan Nr. 109 für eine Fläche zwischen den Straßen Am Sonnenhügel, Herzog-Wilhelm-Straße und Am Stadion in Kraft getreten. Dieser Bebauungsplan wurde im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung für den Straßenbau hat sich herausgestellt, dass mit der Anpassung einiger Festlegungen im B-Plan ein insgesamt ausgewogeneres Bild der Gesamtgestaltung und eine verbesserte bauliche Nutzung erreicht werden kann. Dies soll im Wege der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 geschehen.

1.2 Vereinfachte Änderung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

1.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 erarbeitet:

Natur und Landschaft:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Bearbeitung: Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Dipl.-Biologe Hartmut Fehr, Stolberg; Stand: Juli 2014

Lärm- und Schallschutz:

Schalltechnisches Gutachten, Bearbeitung ACCON GmbH, Köln; Stand: Juli 2014

Altlasten

Gefährdungsabschätzung, Hydr.o. Geologen und Ingenieure, Aachen; Stand Mai 2014

Diese Gutachten sind zur besseren Handhabung dieser Bebauungsplanänderung nochmals beigefügt. Eine neue Erarbeitung oder Überarbeitung ist aufgrund der 1. Änderung nicht erforderlich.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 109 wird nicht geändert. Das ca. 13.300 qm große Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Geilenkirchen nordwestlich der Herzog-Wilhelm-Straße (L 364). Es ist nördlich durch die Straße „Am Sonnenhügel“ sowie südlich durch die ehemalige Kleinbahntrasse begrenzt. Westlich und nordwestlich angrenzend befinden sich das Waldstadion sowie weitere Sport- und Bolzplätze.

Das Gelände wurde ehemals vorwiegend als Molkerei genutzt. Nach Betriebsauflösung standen die Gebäude leer, bis sie im Frühjahr 2013 abgebrochen wurden. Am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei Gebäude neueren Datums, ein Wohnhaus (Am Sonnenhügel 11) sowie ein Versammlungsraum der Zeugen Jehovas (Am Sonnenhügel 17). Nach dem Abbruch der Gebäude der ehemaligen Molkerei liegt das Gelände jetzt brach. Etwa 100 m von der Herzog-Wilhelm-Straße westlich in das Plangebiet hinein setzt eine Böschung an, die steil um ca. 4 bis 5 m ansteigt. Das übrige Gelände unterhalb und oberhalb dieser Böschung ist überwiegend eben.

Das Plangebiet wird im Norden durch die 1 bis 2-geschossige, lockere Wohnbebauung an der Straße „Am Sonnenhügel“ und deren Stichstraßen begrenzt.

Im Osten befindet sich die Herzog-Wilhelm-Straße. Sie ist als südliche Ausfallstraße der Stadt Geilenkirchen (Verlängerung Herzog-Wilhelm-Straße / Wurmatalstraße) und Zubringer zur Umgehungsstraße B 56 durch Durchgangsverkehr geprägt. Gegenüber befindet sich hier ein Mischgebiet mit Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Dahinter grenzen Wiesen und Weiden an. Im Westen wird das Plangebiet von großen Waldflächen begrenzt.

Im Süden wird das Plangebiet durch die auf einem Wall befindliche ehemalige Kleinbahntrasse begrenzt. Hier schließt südlich die Straße „Am Stadion“ an und führt zum südwestlich vom Plangebiet gelegenen Waldstadion sowie weiterer Sport- und Bolzplätze. Südlich der Straße „Am Stadion“ grenzt das Neubaugebiet „Hommer Heide“ an, ein in der Regel durch 2-geschossige Doppel- bzw. Reihenhäuser geprägtes Wohngebiet.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan wurde nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die jetzige Darstellung lautet: WA – Allgemeine Wohngebiete.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Verkehrsflächen

Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 109

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Wohnstraßen, die als Stichstraßen von der Straße „Am Sonnenhügel“ in das Gebiet hineinführen.

Vom unteren Sonnenhügel führt eine Wohnstraße (Planstraße A) in Ost-West-Richtung als Stichstraße in das Gebiet und sollte bislang 15,0 m vor der vorhandenen Böschung enden. Zwischen Böschung und Planstraße A befinden sich überbaubare Flächen.

Die zweite Wohnstraße (Planstraße B) ist oberhalb der Böschung festgesetzt und verläuft ab dem oberen Sonnenhügel in Nord-Süd-Richtung ebenfalls als Stichstraße in das Plangebiet. Derzeit befinden sich überbaubare Flächen einseitig westlich der Planstraße B.

Das Baufenster an der Westseite der Planstraße A grenzt derzeit unmittelbar an die Böschung an. Eine Nutzung der Böschung als Gartenfläche wäre praktisch ausgeschlossen. Weiterhin wäre entlang der Planstraße B eine aufwändige Absturzsicherung zwingend erforderlich.

Bisher wurde die zulässige Gebäudehöhe auf das vorhandene Gelände bezogen und auf eine maximale Höhe in m ü. NN fixiert. Diese Regelung bewirkt, dass sich die Planung der Höhenlage der Verkehrsflächen an dieser Fixierung orientieren müsste. Die Folge wäre, dass die Planstraße A von der Straße „Am Sonnenhügel“ aus ins Gelände abfallen müsste, damit die zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m eingehalten werden könnte. Hieraus ergäbe sich zwischen der Planstraße A und der Planstraße B ein Höhenunterschied von rd. 6 m, der durch eine Böschung mit einer Stützwand überbrückt werden müsste.

1. Änderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Planstraße A gekürzt und die Böschung nach Südosten verschoben. Dadurch kann ein neues Baufenster oberhalb der Böschung an der Planstraße B festgesetzt und mit einem nutzbaren ebenen Garten ausgestattet werden. Damit entfällt auch die Absturzsicherung entlang der Verkehrsfläche.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes endet der Wendehammer der Planstraße A unmittelbar vor der Böschung. Mit der Fixierung der Gebäudehöhen bezogen auf die Verkehrsfläche besteht nun die Möglichkeit, die Planstraße A von der Straße „Am Sonnenhügel“ aus ins Gelände ansteigen zu lassen. Der Höhenunterschied zwischen der Planstraße A und der Planstraße B kann dann auf rd. 4 m reduziert werden. Hierfür wird die Höhenlage der Straße nach § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Das Gelände neben der Planstraße A wird beidseitig angeschüttet und dem Niveau der Planstraße A angepasst. Hierfür erfolgen ebenfalls Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 BauGB.

Die Gärten der Grundstücke an der Planstraße A orientieren sich nach Norden oder Süden. Die wesentlich niedrigere Böschung liegt seitlich an diesen Grundstücken an und wird damit deutlich weniger stark wahrgenommen.

Beide Wohnstraßen enden jeweils in einer Wendeanlage. Sie werden als Mischverkehrsfläche (höhengleicher Ausbau) ausgebildet. Die Planstraße A hat einen Querschnitt von 6,50 m.

Da künftig die Planstraße B teilweise beidseitig bebaut werden kann, wird die Straßenbreite durchgehend von 4,75 m auf 6,50 m verbreitert.

Der ruhende Verkehr der Bewohner ist auf den einzelnen Einfamilien- / Doppelhausgrundstücken unterzubringen. Zusätzlich zu den 3 oberirdischen Stellplätzen, die dem geplanten Mehrfamilienhaus an der Herzog-Wilhelm-Straße zugeordnet sind, sind in einer Tiefgarage unterhalb des Gebäudes ca. 15 Stellplätze möglich. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Besucher erfolgt, so weit möglich, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

4.2 Böschung und deren Höhenlage, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist geprägt durch die steile Böschung, die ca. 100 m westlich der Herzog-Wilhelm-Straße in Nord-Süd Richtung durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft. Hier befand sich ursprünglich eine Gebäudekante, die die Gebäude der ehemaligen Molkerei in einen unteren und oberen Bereich trennte. Der jetzige Eigentümer hat diese ehemalige Kante zu einer Erdböschung mit einer durchschnittlichen Neigung von 35° verschoben. Für den Ausbau des Plangebietes wie unter Nr. 4.1 beschrieben ist eine Neumodellierung und weitere Verschiebung der Böschung erforderlich. Hierfür wird eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, verbunden mit der Festsetzung der Höhenlage dieser Fläche nach § 9 Abs. 3 BauGB. Von der festgesetzten Höhenlage kann nach § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Standfestigkeit der Böschung nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Am Fuß der Böschung wird eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, die mindestens 20 cm tief auszumulden ist. Das von der Böschung herabfließende Regenwasser wird so aufgefangen, vor Ort versickert und kann nicht auf die seitlich neben der Böschung liegenden Baugrundstücke gelangen.

4.4 Begrünung der Böschung

Gemäß der Festsetzung Nr. 5.1 ist die Böschung mit dem Rasensamen RSM (Regelsaatgutmischung) L721 einzusäen; die Rasenfläche ist dauerhaft zu unterhalten. Die Regelsaatgutmischung ist eine von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) vorgegebene Leitlinie zum genormten Mischungsverhältnis von Saatgut. Diese Festsetzung dient dem Erosionsschutz der Böschung und damit der Sicherung der Standfestigkeit. Die Saatgutmischung RSM L 721 ist eine Mischung für alle extensiv genutzten Flächen der freien Landschaft in extremen Trockenlagen (besonders Südböschungen, hohe Böschungen, Steilböschungen) und bindet den Oberboden. Sie ist zudem wenig pflegeaufwändig, da sie lediglich drei Mal jährlich geschnitten werden muss.

Unbenommen ist es dem jeweiligen Verfügungsberechtigten zusätzlich die Böschung auf maximal 30% ihrer Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen, damit der jeweilige spätere Grundstückseigentümer in der Gestaltung der Fläche nicht allzu eingeschränkt wird. Der Anteil der möglichen Eigengestaltung wird auf 30 % begrenzt, da, je höher der Anteil der eigenen Auswahl durch den privaten Eigentümer ist, desto eher die Gefahr besteht, dass die Böden dieser steil abfallenden Rekultivierungsflächen im privaten Grün besonders bei feuchten Wetterlagen erodieren.

4.5 Festsetzung der Höhenlage

Um die Geländemodellierung vorzugeben und um eine vernünftige Nutzung der Fläche hinsichtlich der derzeitigen Höhenunterschiede sicher zu stellen, werden weitere Festsetzungen (Allgemeine Wohngebiete, überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen) nach § 9 Abs. 3 BauGB mit der Festsetzung ihrer Höhenlage verbunden.

Geländeanschüttungen sollen hierbei schichtweise erfolgen und Schicht für Schicht verdichtet werden, um spätere Senkungen weitgehend auszuschließen. Die künstlichen Geländeänderungen sind bei der späteren Gründung von Gebäuden zu beachten. Hierauf wird auf der Bebauungsplanzeichnung hingewiesen.

4.6 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 4 (§ 4 BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan vom 17.12.2014 zu Grunde liegt, wird der Geltungsbereich weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gliederung in WA 1 – 4 erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO in Teilbereichen des Plangebietes.

Im **WA 1** entlang der Herzog-Wilhelm-Straße sind alle Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Nicht möglich sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen). Für diese Nutzungen werden an anderen Stellen im Stadtgebiet geeignetere Standorte vorgehalten. Sie wären hier zu störend und flächenintensiv.

Weitere Einschränkungen werden nicht getroffen. Begründet ist dies in einer traditionellen Nutzungsvielfalt entlang der Herzog-Wilhelm-Straße, ohne die Hauptnutzung „Wohnen“ zu untergraben. Ab dem dritten Vollgeschoss ist gem. § 1 Abs. 7 BauNVO lediglich die Hauptnutzung „Wohngebäude“ gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen, da hier die Priorität auf der Schaffung von Geschosswohnungsbau liegen soll. Zudem besteht bei anderen Nutzungen als einer Nutzung zu Wohnzwecken in einem Mehrparteiengebäude die Tendenz, dass die Wohnruhe auf der darunter liegenden Ebene gestört würde (z. B. Benutzung des Treppenhauses).

Im **WA 2** entlang der Straße „Am Sonnenhügel“ gelten bezüglich der zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO dieselben Parameter wie in **WA 1**. Es befindet sich im bestehenden Gebäude derzeit eine Anlage für kirchliche Zwecke (Versammlungsraum der Zeugen Jehovas). Sollten aber durch diese kirchliche Gemeinschaft in Zukunft Verlagerungsabsichten bestehen, ist es sinnvoll, ohne Änderungsverfahren des Bebauungsplanes dieses Grundstück sowie das Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen. WA 1 und WA 2 unterscheiden sich im Maß der baulichen Nutzung.

Im **WA 3 und WA 4** (Wohnbaugrundstücke unterhalb der Böschung, nördlich und südlich der Planstraße A) sind gem. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 7 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) und die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht möglich.

Städtebaulich begründet ist der Ausschluss dieser Nutzungen in der Hauptnutzung Wohnen und wohnverträglichen Nutzungen wie z.B. Läden oder Dienstleistungen, welche hier ungestört zu ermöglichen sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO: nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe).

Der Ausschluss der allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ist begründet durch die nahe gelegene Stadtmitte, in der solche Nutzungen an einer geeigneteren Stelle vorgehalten werden.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist in der Verkehrsbelastung, aufgrund des Kundenverkehrs auch in den Abend- und Nachtstunden, begründet. Besonders Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind auch aufgrund des Erscheinungsbildes dieser Gebäude und den damit verbundenen Beeinträchtigungen des homogenen Ortsbildes eines Wohngebietes nicht gewünscht. Für diese Nutzungen und die übrigen ausgeschlossenen Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet genügend Standorte in besserer Zuordnung vorhanden, für Beherbergungsbetriebe z.B. in den Mischgebieten.

Nutzungen wie z.B. Verwaltungen sind mit einem erhöhten Besucheraufkommen verbunden, so dass auch aus Gründen des Lärmschutzes als auch bezüglich des Verkehrsaufkommens der Ausschluss begründet ist.

4.7 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und bleibt im Wesentlichen unverändert.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an die umgebende Bebauung und dem zugrundeliegenden Plankonzept. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in allen Allgemeinen Wohngebieten, dies entspricht den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl bleibt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe bestimmt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht der Umgebungsbebauung und bleibt gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan ebenfalls unverändert. Es kann somit eine ortstypische, der Umgebung angepasste, Bebauung ermöglicht werden.

Ebenso soll entlang der Herzog-Wilhelm-Straße entsprechend der umgebenden Bebauung entlang der Herzog-Wilhelm-Straße ein Mehrfamilienhaus entstehen. Daher wird in diesem östlichen Planbereich im WA 1 weiterhin zwingend eine 3-Geschossigkeit festgesetzt.

Als Höhenbezug für die Gebäude wird durch die 1. Änderung künftig die neue Höhe des Fahrbahnrandes der Verkehrsfläche festgelegt. Die bisherigen Gebäudehöhen bleiben bestehen, allerdings werden zusätzlich 0,20 m hinzugerechnet, damit die Gebäude auch mit einer Treppenstufe ausgerüstet werden können. Bezugspunkt ist die Mitte des Grundstückes. Die Gebäudehöhen werden somit auf maximal 10,70 m bzw. 13,70 m bezogen auf den Fahrbahnrand der jeweils angrenzenden Planstraße festgesetzt.

Mit der Fixierung der Gebäudehöhe auf die Verkehrsfläche besteht nun die Möglichkeit, die Planstraße A von der Straße „Am Sonnenhügel“ aus ins Gelände ansteigen zu lassen. Der Höhenunterschied zwischen der Planstraße A und der Planstraße B kann dann auf rd. 4 m reduziert werden. Das Gelände neben der Planstraße A wird beidseitig angeschüttet und dem Niveau der Planstraße A angepasst.

4.8 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Die Bauweise bleibt durch die 1. Änderung unverändert. Im Plangebiet wird eine offene Bauweise gewählt. Im westlichen Geltungsbereich wird gemäß der dort bereits vorhandenen Bebauung und dem direkten Übergang zur Landschaft Einzelhausbebauung festgesetzt. Im zentralen Plangebiet unterhalb der Böschung wird entsprechend der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bauweise eine lockere Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Entlang der Herzog-Wilhelm-Straße erfolgt neben der offenen Bauweise und der festgesetzten zwingenden III-geschossigen Bebauung keine weitere Einschränkung zur Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen definiert. Die Anordnung der Baugrenzen wird dem neuen Verlauf der Planstraßen A und B angepasst.

4.9 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen, wie schon im Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2014, weiterhin ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die die in den textlichen Festsetzungen bestimmte Größe von 30 cbm nicht überschreiten. Der Ausschluss ist in den ausreichend vorhandenen Anordnungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen und der Vermeidung einer ungeordneten Bebauung im gesamten Grundstücksbereich begründet.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit wird vermieden, dass diese ungeordnet auf den Grundstücken entstehen. Es soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Carports und Garagen überbaut werden. Abweichend ist die Zufahrt von 5,0 m vor den festgesetzten Flächen der Garagen, Carports

(überdachte Stellplätze) und Stellplätzen ab Straßenbegrenzungslinie als Stellplatzfläche zulässig. Dieser Stauraum sichert die erforderliche Stellplatzfläche im Plangebiet und gewährleistet einen reibungsloseren Verkehrsablauf.

Auf den Flurstücken 1015 und 1022 sind bereits bei der Errichtung der hier vorhandenen Gebäude offene Stellplätze und Carports auch außerhalb der nun durch den Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen bzw. der festgesetzten Stellplatz- und Garagenflächen angelegt worden. Diese bestehenden offenen Stellplätze haben Bestandsschutz. Sie werden daher ohne einschränkende Festsetzung als Ausnahme im Bebauungsplan für zulässig erklärt.

4.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den WA3- und WA4-Gebieten wird die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. So wird gewährleistet, dass die Anzahl der Wohneinheiten mit der Anzahl der zur Verfügung stehenden Garagen, Carports und Stellplätze korreliert und das Wohngebiet nicht zu sehr verdichtet wird.

4.11 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Die Gestaltungsfestsetzungen bleiben unverändert. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dachformen sowie Dachneigungen, die für Hauptbaukörper auf die umgebungstypischen Formen und Neigungen beschränkt sind und die Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleisten.
- Einfriedungen: Um die kleinen Straßenräume nicht beengt wirken zu lassen, sind Einfriedungen niedrig zu halten. Die Höhe der Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach Bauordnungsrecht (§ 6 Abs. 10 Nr. 1 BauO NRW).

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

Die Ausführungen aus der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2014 haben auch für die 1. Änderung Gültigkeit und werden unverändert übernommen:

5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine Einrichtungen, die durch die Errichtung des Wohngebietes beeinträchtigt werden könnten. Zudem fügt sich die Planung in den umgebenden Bestand ein und stellt so eine städtebaulich verträgliche Attraktivierung des Stadtbildes dar. Durch die innerstädtische Lage wird hier ein attraktiver Wohnstandort entwickelt, der zukünftig zur Befriedigung der Wohnungsraumnachfrage beiträgt.

Darüber hinaus ist es nach dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung und einer ressourcenschonenden Entwicklung auch geboten, gerade diese ehemalige Gewerbefläche wegen ihrer Zentrumsrandlage und der bereits vorhandenen äußeren Erschließung wieder zu nutzen und als neuen, attraktiven Wohnstandort zu reaktivieren.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Anzahl Vollgeschosse / Gebäudehöhe, Grundflächenzahl), zur Bauweise, zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Neubebauung in das bestehende Stadtbild.

5.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Sonnenhügel“, welche zur Herzog-Wilhelm-Straße (L 364) führt. Daher kann das Gebiet als gut angebunden bezeichnet werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes für Kfz erfolgt dann von der Straße „Am Sonnenhügel“ aus. Von der Herzog-Wilhelm-Straße aus wird lediglich das geplante Mehrfamilienhaus erschlossen. Innerhalb des Gebietes dienen zwei Stichstraßen der Erschließung der ca. 18 - 20 Wohneinheiten.

Durch die Bebauungsplanung sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten. Die bestehenden Verkehrsanlagen bieten ausreichend Kapazität für den fließenden Verkehr und garantieren einen reibungslosen Verkehrsablauf.

5.3 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser stehen am Plangebiet zur Verfügung. Sofern oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet im Zuge der Realisierung erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit den Bedarfsträgern angeordnet.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Die genaue Lage der Leitungen ist im Zuge der Erschließungsplanung mit der Deutschen Telekom zu regeln und abzusichern.

Entwässerung

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der bereits bebaut und versiegelt war. Der Großteil der Fläche wurde vor dem 01.01.1996 bebaut und unterliegt nicht der Stichtagsregelung des § 51a Landeswassergesetz (LWG). Eine Verpflichtung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser oder der ortsnahe Einleitung in ein Gewässer gemäß § 51a LWG besteht daher für den Planbereich nicht. Eine Einleitungsmöglichkeit in ein Gewässer ist nicht gegeben.

Als Empfehlung wird aufgenommen, dass zur Entlastung der Kanalisation und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung versickerungsfördernde Maßnahmen erfolgen oder Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser errichtet werden sollten. Sind Versickerungsmaßnahmen geplant, ist rechtzeitig die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür ist eventuell aufgrund der Vornutzung ein Bodengutachten erforderlich.

Entsorgung

Die Erschließung wurde so dimensioniert, dass eine Befahrung mit den Entsorgungsfahrzeugen (Müllabfuhr) problemlos möglich und somit eine Entsorgung auf kurzen Wegen gesichert ist. Am Ende der Stichstraßen ist jeweils eine entsprechende Wendemöglichkeit berücksichtigt.

5.4 Immissionen / Emissionen

In einem Schalltechnischen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 109 „Ehemaliges Molkereigelände“ des Büros Accon Köln GmbH vom 24.01.2014 wurden die Einwirkungen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen des Plangebiets auf die umliegenden Nutzungen geprüft. Hierbei wurden vor allem Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm, die Sportanlage sowie den Flugplatz NATO – Air Base Teveren untersucht.

Sportlärm

Im Rahmen des Schalltechnischen Fachgutachten wurden die zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen durch die ca. 100 m von der nordwestlichen Plangebietsgrenze entfernt liegende Sportanlage „Waldstadion“ begutachtet. Dabei wurden Aussagen zu den Spielfeldern, der Anzahl der Zuschauer sowie der Nutzung der zugehörigen Parkplätze einbezogen. Demnach werden durch die Sportanlage auch unter der Annahme konservativer Emissionsansätze keine Konflikte ausgelöst. Detaillierte Aussagen hierzu sind dem Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Straßenverkehrslärm

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 „Ehemalige Molkerei“ wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr auf der das Plangebiet im Osten begrenzenden relativ stark befahrenen Herzog-Wilhelm-Straße (L 364) ermittelt. Die Orientierungswerte für WA-Gebiete werden an dem geplanten Mehrfamilienhaus im östlichen Plangebiet durch die Immissionspegel der Verkehrslärmgeräusche tags und nachts an den ungünstigsten Fassaden deutlich überschritten (tags maximal 9 dB(A), nachts maximal 12 dB(A)). Dies trifft vor allem auf die östliche Fassade zu. An den Nord- und Südfassaden liegen die Pegel 3 bis 5 dB(A), an der Rückseite ca. 15 dB(A) niedriger als an der der Straße zugewandten Fassade. Aus diesen Berechnungen ergeben sich aufgrund der Verkehrslärmbelastung Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bis hinauf zum Lärmpegelbereich IV. Im hinteren Plangebiet nimmt der Verkehrslärm deutlich ab und fällt unter die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005. Detaillierte Aussagen hierzu sind dem Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Des Weiteren ist die Fluglärmsituation zu berücksichtigen.

Fluglärm

Es liegen keine Lärmkarten zur tatsächlichen Belastung im Rahmen der Lärmkartierung zur Lärmaktionsplanung in der Umgebung des Flugplatzes vor. Daher wird die Belastung aus den Schutzzonen nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches¹ für den militärischen Flugplatz Geilenkirchen abgeleitet. Das Plangebiet befindet sich in der Tag-Schutzzone 2, jedoch in relativer Nähe zur Tag-Schutzzone 1. Daher wird der Schutzbedarf des Plangebiets für äquivalente Dauerschallpegel tags ($L_{Aeq\ Tag}$) von 65 bis 70 dB(A) für die Tagschutzzone 1 angesetzt. Danach ist bei Neubauten ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res} = 40$ dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einzuhalten. Dies entspricht den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109.

¹ FluLärmGeilenKV, 15.10.2013

Als Aufenthaltsräume gelten nach der 2. FlugLSV² in Wohnungen Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume, Kinder- und Jugendzimmer).

Zur Einhaltung des genannten dB - Wertes ist der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich. Die Dämmwirkung derartiger Fenster gilt jedoch nur für den geschlossenen Zustand. Ist ein Fenster geöffnet, so verliert es die Dämmwirkung. Sollen nachts Innenpegel um 30 bis 35 dB(A) angestrebt werden, so dürften bei Außenpegeln über 45 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung von ca. 10 dB(A) bewirken. Aus diesem Grund sind in Schlafräumen die Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen zu versehen oder ein vom Öffnungszustand der Fenster unabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 (Raumluftechnik – Teil 6 Lüftung von Wohnungen) anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Entsprechend der Tabelle 10 der DIN 4109 sind die Fenster in Abhängigkeit der Verhältnisse von Wand- zu Fensterfläche zu dimensionieren. Anhaltsweise ist im vorliegenden Fall von Fenstern der Schallschutzklasse 3 auszugehen.

Da zum ruhigen Schlaf die Fenster geschlossen sein sollten, wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen: Alle Schlafräume in Wohngebäuden müssen mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen versehen werden.

Detaillierte Aussagen hierzu sind dem Schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Sonstige Nutzungen, die sich auf die geplante Nutzung auswirken, sind nicht bekannt.

5.5 Bergbau / Altlasten

Bergbau

Im morphologisch tief liegenden ehemaligen Auenbereich der Wurm liegen im oberen Grundwasserstockwerk zurzeit bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von < 1 – 3 m unter Gelände wieder zu erwarten. Dies ist bei baulichen Maßnahmen zu beachten. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen ohne die Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten. Diese Informationen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten

Die Fläche war im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg unter den Nummern ID1094, ID1669 und ID1427 als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Als Verdachtsmomente wurden festgestellt: Wagenwaschanlage, Kesselhaus, Abfallverbrennungsanlage Schwerölheizung mit zwei Tanks im Freien sowie eine Holzvergasungsanlage.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde für das Plangebiet eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet³. Im Ergebnis der Abschätzung liegen nach Feststellung in der Örtlichkeit keine Hinweise auf Einträge in den Boden vor. Außerdem wurden keine anthropogenen Auffüllungen festgestellt. Der Untergrund ist durch die Nutzung als Molkerei offensichtlich nicht verunreinigt worden. Insofern bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken gegen eine Nutzung der Flä-

² Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung)

³ Gefährdungsabschätzung für eine ehem. Molkerei, Herzog-Wilhelm-Straße 119, Geilenkirchen, HYDR.O Geologen und Ingenieure, Aachen 14.05.2014

che zu Wohnzwecken. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach Maßgabe der Geländeuntersuchungen gegeben.

Die Flächen werden im Altlastenkataster nunmehr nur noch nachrichtlich geführt.

Laut Gefährdungsabschätzung der Fa. Hydr.o Geologen und Ingenieure sollte lediglich in dem zum Zeitpunkt der Begehungen noch mit Asphalt versiegelten Flächen nach dem Rückbau eine weitere Begehung stattfinden, um auch hier sicher ausschließen zu können, dass es zu Schadstoffeinträgen gekommen ist. Der Investor hat diesbezüglich eine Verpflichtungserklärung abgegeben, um sicherzustellen, dass für die künftigen Bauherren altlastenfreie Baugrundstücke zur Verfügung stehen. (siehe hierzu Verpflichtungserklärung vom 31.07.2014, vgl. Anlage)

5.6 Naturhaushalt / Ökologie

Im Rahmen des Verfahrens ist bereits eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt worden, deren Ergebnisse entsprechend berücksichtigt werden (vgl. Hinweis Nr. 4 im Bebauungsplan).

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet war als Standort der ehemaligen Molkerei vollständig versiegelt. Im Jahr 2013 wurden die Gebäude abgerissen. Die heute abgeräumte freie Fläche liegt daher brach. Aufgrund der Nutzung als Wohngebiet wird das Plangebiet zukünftig entsprechende Grün- und Gehölzbeständen aufweisen, die als private Freiflächen dienen.

Die bauliche Wiedernutzbarmachung dieser innerörtlichen Freifläche entspricht vorbildhaft den Planungsgrundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, denn hierdurch wird der Freiraum durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte geschont. Durch die integrierte Lage mit Nähe zur sozialen Infrastruktur und Einzelhandelseinrichtungen werden zudem Verkehrswege reduziert.

Gem. § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auch wenn mit der Neuplanung zurzeit unbebaute Flächen wieder versiegelt werden, bleiben nach Realisierung Freiflächen (Gartenflächen) bestehen, so dass für Tiere und Pflanzen Lebensräume in Teilbereichen erhalten bleiben. Zudem werden gegenüber der ursprünglichen, stark versiegelten Bebauung als Molkerei deutlich mehr Freiflächen zur Verfügung stehen.

Aufgrund der heutigen Bestandssituation mit der überwiegend urbanen Überprägung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für Flora und Fauna zu erwarten. Der momentane Zustand der Flächen bietet ein nur minimales Lebensraumpotenzial für die Tierwelt.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden, die aufgrund der Geringfügigkeit keine gravierenden negativen Auswirkungen haben werden. Im Vergleich mit der vergangenen Bebauung mit einer Molkerei ist der künftige Versiegelungsgrad um einiges niedriger, was die Fläche im Hinblick auf das Schutzgut Boden sogar aufwertet.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten oder werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Allerdings sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände die teilweise notwendigen Fällarbeiten der Gehölze in den Wintermonaten zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Dies wird als Hinweis 5 entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird diesem Hinweis zugefügt, dass es bei fortschreitender Entwicklung der Fläche nicht auszuschließen ist, dass die Kreuzkröte als Pionierart das Bebauungsplangebiet besiedelt. Daher ist vor der Baufeldfreimachung das gesamte Gebiet auf einen Besatz dieser Art hin zu kontrollieren. Sollten Kreuzkröten vorhanden sein, sind diese nach Rücksprache mit der ULB auf geeignete Flächen umzusiedeln bzw. geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Art zu ergreifen.

5.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

5.8 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehenden Gebäude und die umliegende Bebauung geprägt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 führt nach Aufgabe der ehemaligen Molkeerei zu einer weiteren sinnvollen Nutzung des Geländes. Dies bedeutet eine Stärkung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Infrastruktur und des Stadtkerns sowie die Vermeidung von Verkehr. Die in diesem Verfahren vorbereitete Nutzung und Entwicklung dient also einer Reduzierung der künftigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. Eine Beanspruchung bisher unbebauter Flächen wird vermieden. Schon vorhandene Nutzungen / Infrastrukturen werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten und eine künftige verkehrs- aber auch ressourcenschonende Siedlungsstruktur begünstigt.

Bei Neubaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden. Möglich ist hier z.B. aufgrund der überwiegend geplanten Südausrichtung der Bebauung die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen. So werden besondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme berücksichtigt, so dass ein nachhaltiges und klimaschonendes Quartier entsteht.

6. HINWEISE

Die Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 109 vom 17.12.2014 werden nachrichtlich übernommen:

Neben den Hinweisen zu den bergbaulichen Einwirkungen (vgl. 5.5) sowie zum Artenschutz (vgl. 5.6) werden im Bebauungsplan folgende Hinweise aufgeführt:

Baugrundverhältnisse

Im Plangebiet sind Aueböden der Wurm anzutreffen. Es handelt sich hier um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann.

Erdbebensicherheit

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

Geräuschemissionen bei stationären Geräten

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionschutz.de) zu erfolgen.

7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 13.280 m² auf, die sich gliedert in:

Gesamtfläche ca.:	13.280 m²
Allgemeines Wohngebiet ca.:	11.225 m ²
Verkehrsfläche öffentlich ca.:	1.325 m ²
Maßnahmenfläche ca.:	730 m ²

8. ANLAGEN

Natur und Landschaft:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Bearbeitung: Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Dipl.-Biologe Hartmut Fehr, Stolberg; Stand Juli 2014

Lärm- und Schallschutz:

Schalltechnisches Gutachten, Bearbeitung: ACCON GmbH, Köln; Stand Juli 2014

Altlasten

Gefährdungsabschätzung, Hydr.o. Geologen und Ingenieure, Aachen; Stand Mai 2014

Verpflichtungserklärung vom 31.07.2014