
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Geilenkirchen

„Ehemaliges Molkereigelände“

Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage
nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 1 iVm § 4 (2) BauGB

Berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stand: 01.06.2016

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
1. Landesbetrieb Straßenbau NordrheinWestfalen, Regionalniederlassung Niederrhein vom 12.05.2016 Vom Bebauungsplan Nr. 109 seien die Belange der in der Baulast des Landesbetriebes Straßenbau NRW stehenden Landesstraße 364 berührt, die im entsprechenden Bereich noch als freie Strecke festgesetzt sei. Bei Berücksichtigung folgender Bedingungen und Auflagen bestünden keine Bedenken: 1. Entlang der L 364 sei das Gebiet in der Plandarstellung als "Bereich ohne Zugänge und Zufahrten" nach Planzeichenverordnung zu kennzeichnen. Die Erschließung habe ausschließlich, auch während der Bauzeit, über die bereits vorhandene Gemeindestraße "Am Sonnenhügel" zu erfolgen. Die vorhandene Zufahrt zur L 364 sei zu Lasten des Investors zurückzubauen und der vorhandene Gehweg wie Radweg verkehrsgerecht herzustellen.	Es trifft zu, dass der südöstliche Zipfel des Bebauungsplangebietes mit seiner südöstlichen Seite an die Herzog-Wilhelm-Straße grenzt, und zwar in einem Bereich, der außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Allerdings ist die angeregte Kennzeichnung "Bereich ohne Zugänge und Zufahrten" nicht erforderlich. Dies aus folgenden Gründen: Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen, offene und überdachte Stellplätze nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Im Bereich des südöstlichen Planzipfels ist eine Fläche umrandet, innerhalb derer eine Tiefgarage entstehen muss. Der Anschluss dieser Tiefgarage an die öffentliche Verkehrsfläche ist festgesetzt im Bereich der Gemeindestraße "Am Sonnenhügel". Nordwestlich von diesem Einfahrtbereich sind dem Grundstück einige Stellplätze oberirdisch festgesetzt, ebenfalls mit Anschluss an die Straße "Am Sonnenhügel".	Der Kennzeichnungsanregung wird nicht gefolgt. Die Begründung wird unter 5.2 Verkehr wie folgt ergänzt: Das Bebauungsplangebiet grenzt an die freie Strecke der L 364 (Herzog-Wilhelm-Straße) an. Hier dürfen gemäß § 20 i. V. m. § 18 StrWG NRW Zufahrten und Zugänge von der Straße zum Baugrundstück und in die umgekehrte Richtung nicht angelegt werden. Solche Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der Landesstraße gelten als Sondernutzung und bedürften der Sondernutzungserlaubnis durch die Straßenbaubehörde. Im Rahmen anstehender Baugenehmigungsverfahren sollte die Bauaufsichtsbehörde hierauf achten und in der entsprechenden Baugenehmigung darauf deutlich hinweisen.

	Daraus folgt, dass es nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes schon unzulässig wäre, auf dem Freistreifen zwischen Baufenster und Herzog-Wilhelm-Straße Stellplätze oder Garagen anzulegen. Die entsprechende Kontrolle hierüber ergäbe sich im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens. Neben dem Bebauungsplan und neben dem anschließenden Baugenehmigungsverfahren gibt es eine Rechtsnorm, wonach es unzulässig wäre, ohne weiteres eine Zufahrt oder einen Zugang von dem entsprechenden Baugrundstück zur Herzog-Wilhelm-Straße herzustellen. Nach § 20 Abs. 1 Satz 2 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) gilt es als Sondernutzung, Zufahrten oder Zugänge zu einer Landesstraße außerhalb von Ortsdurchfahrten anzulegen oder bestehende Zufahrten oder Zugänge wesentlich zu ändern. Diese Sondernutzung bedarf nach § 18 StrWG NRW der Erlaubnis der Straßenbaubehörde. Dass die Erschließung, auch während der Bauzeit, über die vorhandene Gemeindestraße "Am Sonnenhügel" zu erfolgen habe, ergibt sich bereits aus dem StrWG NRW und ist im Bebauungsplan nicht regelbar. Dass die vorhandene Zufahrt, also die ehemalige Molkereizufahrt, zur L 364 zu Lasten des Investors zurückzubauen sei und der vorhandene Gehweg wie Radweg verkehrsgerecht herzustellen seien, ist ebenfalls nicht im Bebauungsplan regelbar. Dies mag sich unmittelbar aus dem StrWG NRW ergeben oder auch Regulationsgegenstand einer damals erteilten Sondernutzungserlaubnis sein.	
--	--	--

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
2. Gegenüber der Straßenbauverwaltung könnten weder jetzt noch zukünftig aus der Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für Hochbauten werde auf das Problem der Lärm-Reflexion hingewiesen. 3. Die Sichtdreiecke seien im Bebauungsplan darzustellen. Sie seien von Sicht behindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten. 4. Jegliche Grenzbebauung mit Ausnahme von Einfriedungen zur L 364 sei grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen der Einzelfallabstimmung. 5. Vom Straßeneigentum der L 364 dürften keine Arbeiten an der Baumaßnahme ausgeführt werden. Auch das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen, Bauteilen, Boden- und Aushubmassen oder sonstigen Materialien auf Straßeneigentum sei nicht zulässig. 6. Dem Straßengrundstück dürfte weder mittelbar noch unmittelbar Oberflächenwasser zugeführt werden.	Der Straßenlärm ist bereits eingeflossen in die Lärmuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Geilenkirchen. Die große Straßenbreite und die Straßengliederung auf der Nordwestseite mit Gehweg, Radweg, Fahrbahn, führen dazu, dass die Sichtdreiecke außerhalb des Bebauungsplanes liegen und somit auch nicht darzustellen sind. Der Bebauungsplan sieht eine Grenzbebauung nicht vor. Sollte ein Bauherr Nebenanlagen außerhalb des Baufensters planen, könnte in einem Verwaltungsverfahren der Landesbetrieb Straßenbau beteiligt werden. Dass die beschriebenen Maßnahmen Sondernutzungen darstellen und der besonderen Erlaubnis bedürften, ergibt sich bereits aus dem Gesetz. Die Entwässerung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet erfolgt über die vorhandene Kanalisation. Hiervon unberührt bleibt die Möglichkeit der teilweisen Versickerung oder Zisternennutzung, soweit die technischen und rechtlichen Voraussetzungen dies ermöglichen.	