

Einladung

zur 17. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen am

Donnerstag, dem 24.11.2016, 18:00 Uhr

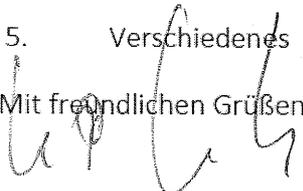
im Autohaus Jacobs (Audi-Halle), Landstraße 48 + 50,
52511 Geilenkirchen

Tagesordnung

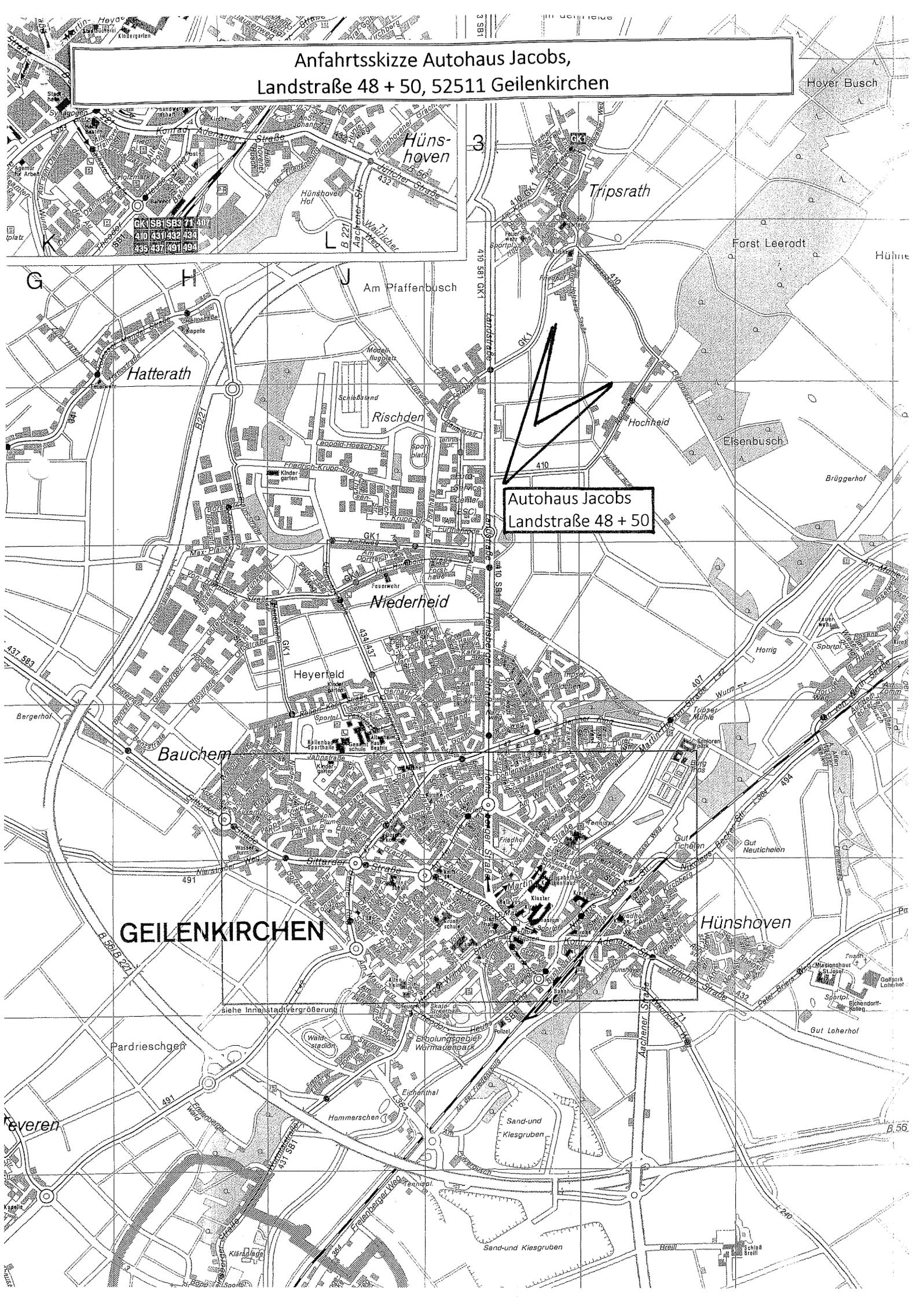
I. Öffentlicher Teil

1. Standortentwicklung Autohaus Jacobs im Gewerbegebiet Fürthenrode
Vorlage: 0863/2016
2. 72. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche in Hünshoven, östlich des "Flussviertels" und westlich des Pater-Briers-Weges
- Beratung über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss)
- Verabschiedung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 647/2016
3. Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche in Hünshoven, östlich des "Flussviertels" und westlich des Pater-Breirs-Weges
- Beratung über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss)
- Verabschiedung des Bebauungsplanvorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 646/2016
4. Antrag der Fraktion CDU - Auskunft über die zurzeit noch zur Verfügung stehenden freien Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten
Vorlage: 0862/2016
5. Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen


Karl-Peter Conrads
Ausschussvorsitzender

Anfahrtsskizze Autohaus Jacobs,
Landstraße 48 + 50, 52511 Geilenkirchen



GEILENKIRCHEN

Autohaus Jacobs
Landstraße 48 + 50

TOP Ö 1

Amt für Bildung und Wirtschaft
10.11.2016
0863/2016

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Kenntnisnahme	24.11.2016

Standortentwicklung Autohaus Jacobs im Gewerbegebiet Fürthenrode

Sachverhalt:

Die Geschäftsführung der Automobile Jacobs GmbH & Co. KG wird über die Standortentwicklung im Gewerbegebiet Fürthenrode berichten.

(Amt für Bildung und Wirtschaft, Frau Köppl, 02451/629108)

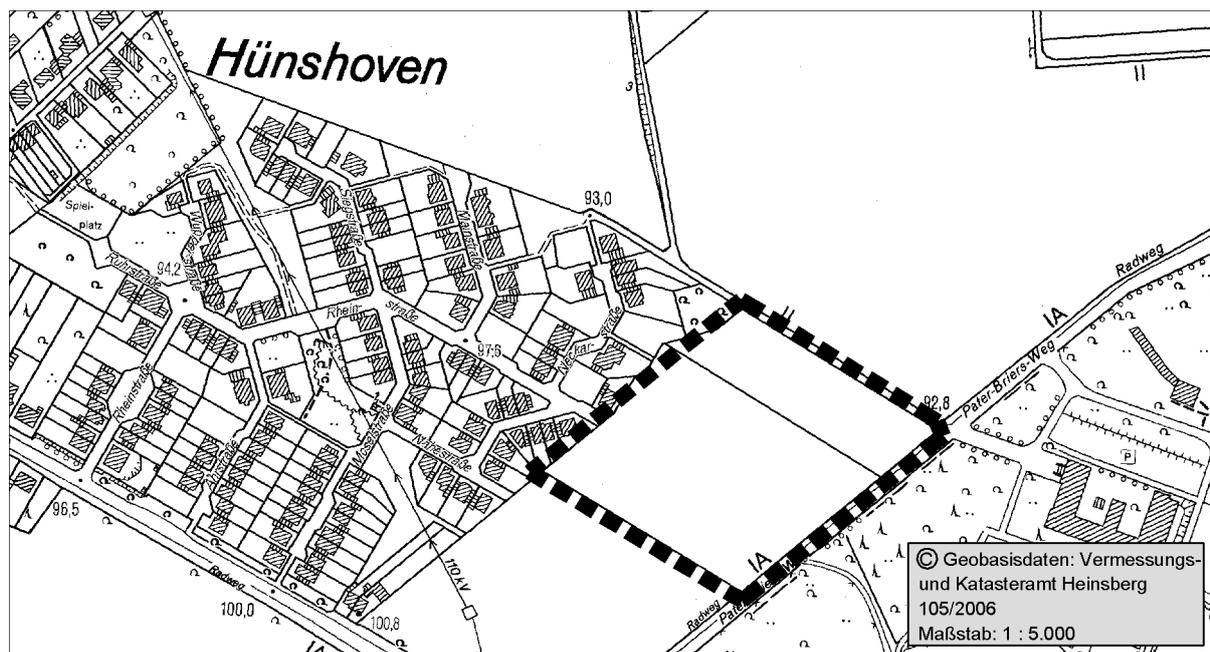
Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	24.11.2016
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	14.12.2016

72. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen

Geltungsbereich: Fläche in Hünshoven, östlich des "Flussviertels" und westlich des Pater-Briers-Weges

- Beratung über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss)
- Verabschiedung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB



Sachverhalt:

2015 wurde durch den Bebauungsplan Nr. 108 das Baugebiet „Flussviertel“ erweitert. Diese Erweiterungsfläche ist in kürzester Zeit zugelaufen.

Nach wie vor besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbauzwecke, vor allem im Stadtzentrum bzw. auch in dem zum Stadtzentrum gehörenden Stadtteil Hünshoven.

Eine Erweiterung des Siedlungsschwerpunktes Geilenkirchen bietet sich in dem Bereich östlich des Flussviertels/westlich des Pater-Briers-Weges an, da dieser Bereich im Regionalplan überwiegend schon als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist. Die Fläche ist bereits mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt, sodass landesplanerische Bedenken gegen eine Ände-

rung des Flächennutzungsplanes nicht bestehen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes an dieser Stelle geschaffen werden.

Die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan lautet „Flächen für die Landwirtschaft“. Die neue Darstellung soll lauten „Allgemeine Wohngebiete“. Im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung soll der Bebauungsplan Nr. 113 aufgestellt werden (Sitzungsvorlage Nr. 646/2016).

Die Fraktionsvorsitzenden erhalten eine Ausfertigung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung. Diese Unterlagen sind auch im Ratsinfoportal einsehbar.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).

Der Vorentwurf der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verabschiedet.

Anlagen:

Vorentwurf 72. Flächennutzungsplanänderung
Begründung
(beides im Ratsinfoportal einsehbar)

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Frau Nossek, 02451 - 629 212)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Luftbild M. 1:5.000

INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG

- 1. Erforderlichkeit der Planung**
- 2. Lage und Größe des Änderungsbereiches**
- 3. Planungsrechtliche Vorgaben**
 - 3.1 Ziele der Landesplanung
 - 3.2 Landschaftsplan
 - 3.3 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche
 - 3.4 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan
- 4. Inhalt der Planung**
- 5. Erschließung und Entwässerung**
- 6. Umweltschützende Belange**
- 7. Hinweise**

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

- 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

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

A BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 5 (5) BauGB

1. Erforderlichkeit der Planung

Durch die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen soll die Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumbildung unterstützt werden. Dabei wird die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen. Gesucht werden vornehmlich ruhig gelegene hochwertige Einfamilienhausgrundstücke, die stadtkernnah liegen und gut angebunden sind sowie geeignete Flächen für eine moderate Mehrfamilienhausbebauung. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Geilenkirchen ist es, durch die Verhinderung der Abwanderung jüngerer Menschen und durch den Zuzug neuer Einwohner aus dem Umland mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Aufgrund der vorgenannten Wohnwünsche scheidet eine Innenentwicklung und Innenverdichtung aus, weil potentielle Flächen in entsprechendem Umfang nicht mehr zur Verfügung stehen. So wurde eine ehemalige Brachfläche nördlich der Herzog-Wilhelm-Straße (frühere Molkerei) kürzlich mit einem Bebauungsplan überplant und wird derzeit für eine Wohnbebauung erschlossen. (Bebauungsplan Nr. 109, 1. Änderung)

Eine weitere Fläche wurde ebenfalls kürzlich in Bauchem neu überplant und soll kurzfristig bebaut werden (Sozialzentrum Bauchem, Bebauungsplan 28, 7. Änderung). Außerdem werden derzeit Überlegungen angestellt, für eine Innenentwicklung/Nachverdichtung einer Fläche am Hartbaumpfad, die heute noch zum Teil mit einem aufgegebenen Betriebs-/Verwaltungsgebäude eines Energieversorgers bebaut ist. Die Fläche ist mit ca. 5 Baumöglichkeiten aber bei weitem nicht auskömmlich, den vorhandenen Bedarf zu decken.

Eine Freifläche südlich der Jahnstraße stellt sich momentan als innerstädtische Grünfläche dar und erfüllt kleinklimatische Funktionen. Unterstellt man eine entsprechende Bedarfsentwicklung auch für die nächsten Jahre wie es die derzeitigen Prognosen sagen, wäre auch diese Fläche für eine Bebauung in Betracht zu ziehen oder ggf. im Rahmen eines Flächentausches mit einer Freiraumdarstellung zu versehen.

Somit verbleibt nur die Expansion im Randbereich des Siedlungsschwerpunktes des Stadtkerns Geilenkirchen und die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen. Hier werden im Folgenden insgesamt 12 Flächen betrachtet, die für eine Wohnbauflächenausweisung in Frage kommen. Die einzelnen Flächen wurden mit Buchstaben gekennzeichnet. Die konkrete Lage ist der Abbildung 1 zu entnehmen. Die einzelnen Flächen werden nach folgenden Kriterien dargestellt: Darstellung im Regionalplan, Lage im Landschaftsplan, Erschließungsmöglichkeit, Entfernung

zum Stadtkern, Umweltbelange, Lage zur Lärmschutzzone der Nato-Airbase, städtebauliche und sonstige Aspekte.

A. Fläche am Gut Loherhof

Als ASB dargestellt; kein Landschaftsschutzgebiet und kein Überschwemmungsgebiet, Erschließung über Rheinstraße, Pater-Briers-Weg, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.300 m, nicht in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

B. Südlich Jülicher Straße

Lage im Allgemeinen Freiraum des Regionalplans, kein Landschaftsschutzgebiet, schwierige Erschließung, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.100 m, Lärmbeeinträchtigung durch L 240 und Jülicher Straße, Nachbarschaft zur Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

C. An der Friedensburg / hinter Hünshoverhof

Lage im Allgemeinen Freiraum, Schutz der Landschaft im Regionalplan, teilweise Wald und Landschaftsschutzgebiet, intensive Schutzvorschriften im Wurmatal; Entfernung zum Stadtkern ca. 800 m; Lärmbeeinträchtigung durch L 240; unmittelbare Nähe zur Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

D. Wurmauenpark / Gut Eichental / Hommerschen

Lage im Allgemeinen Freiraum, Schutz der Landschaft und regionaler Grünzug im Regionalplan, Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet, intensive Schutzvorschriften im Wurmatal und Naherholungsgebiet, Entfernung zum Stadtkern 900 m; Lärmbeeinträchtigung durch L 364, Lage in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

E. Zwischen Sportplatz, Am Hallenberg und L 42

Lage im Allgemeinen Freiraum, Schutz der Landschaft und Regionaler Grünzug im Regionalplan, Landschaftsschutzgebiet - teilweise Wald, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.100 m; Lärmbeeinträchtigung durch L 42, Lage in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

F. Südwestlich von Bauchem Richtung Teveren

Lage im Allgemeinen Freiraum, Landschaftsschutzgebiet und wichtige Naherholungsfunktion; Entfernung zum Stadtkern ca. 1.400 m; Lage in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

G. Zwischen Bauchem und Gewerbegebiet Niederheid

Lage im Allgemeinen Freiraum, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.800 m, Lärmbeeinträchtigung durch B 56 und angrenzendes Gewerbegebiet, Abstände zwischen Gewerbe und Wohnbebauung einzuhalten, Lage in der Nachbarschaft zur Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

H. Zwischen Bauchem / Geilenkirchen Nord und Niederheid

Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.500 m, Erschließung über Quimperléstraße/ Niederheider Weg möglich, Lage außerhalb der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

I. Zwischen Bauchem / Geilenkirchen Nord und Niederheid

Lage im Allgemeinen Freiraum, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.600 m, Zusammenwachsen der Ortslage kein stadt- und landesplanerisches Ziel, Lage außerhalb der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

J. Fläche nordöstlich des Blumenviertels

Lage teilweise innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.400 m; Zusammenwachsen von Stadtkern und Niederheid kein stadt- und landesplanerisches Ziel; Lärmbeeinträchtigung durch Landstraße; Lage außerhalb der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

K. Fläche nordöstlich Tripser Wäldchen

Lage im Allgemeinen Freiraum, Lage im Bereich zum Schutz der Landschaft, zusammen mit dem Wurmatal schützenswerte Landschaft; kaum zu erschließen; Entfernung zum Stadtkern ca. 1.400 m, Lage außerhalb der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

L. Bereich Wurmatal / Tripser Mühle / Gut Tichelen

Lage im Allgemeinen Freiraum, Lage im Bereich zum Schutz der Natur; hochwertiges Landschaftsschutzgebiet mit zahlreichen Schutzräumen und Festsetzungen im Landschaftsplan, Überschwemmungsgebiet, ungünstige Erschließungsmöglichkeit, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.300 m, nicht in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.



Abbildung 1

Lage der Flächen A – L

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und der daraus resultierenden notwendigen kurzfristigen Umsetzung der Baulandentwicklung scheidet tendenziell Flächen aus, die außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplanes liegen. Des Weiteren sollen keine Flächen in Anspruch genommen werden, die in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase oder in deren Nähe liegen. Flächen, die aus anderen Gründen (z. B. Schutz der Landschaft, Flächen mit erheblichem Lärmeintrag, unerwünschtes Zusammenwachsen von Ortsteilen etc.) für eine Baulandentwicklung eher ungeeignet sind, scheidet ebenfalls aus und sollen nicht zu Wohnbauland entwickelt werden. Somit verbleiben letztendlich die Flächen A und H.

Die Fläche A ist tendenziell aufgrund kürzerer Wege zum Stadtkern, insbesondere zum Bahnhof Geilenkirchen vorzuziehen. Sie ist auch besser an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden (B221). Dieser Fläche wird daher der Vorzug gegeben, zumal sich mit der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 77 und der kürzlichen nördlichen Erweiterung durch den Bebauungsplan Nr. 108 gezeigt hat, dass dieser Bereich sehr gut angenommen wird und dort eine hohe Nachfrage besteht.

Mit der geplanten 72. Flächennutzungsplanänderung soll für die Fläche A am östlichen Stadtrand von Geilenkirchen-Hünshoven eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung fortgesetzt werden, die mit der Realisierung des ‚Flussviertels‘ eingeleitet wurde. Nach dem Grundsatz des

sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) beschränkt sich die Flächennutzungsplanänderung auf die kurzfristig benötigten Bauflächen und nimmt die südwestlich gelegenen Flächen unmittelbar an der Jülicher Straße (noch) nicht in Anspruch. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Entwicklung zu schaffen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Hierbei ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen aufgrund fehlender Alternativen (siehe oben) unumgänglich (§ 1a Abs. 2 BauGB).

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Bereich der 72. Flächennutzungsplanänderung liegt am östlichen Rand der Ortslage Geilenkirchen-Hünshoven nördlich der Jülicher Straße und westlich des Pater-Briers-Weges. Der topographische Hochpunkt des Änderungsbereiches liegt im Südwesten bei ca. 97 m ü. NN. Das Gelände fällt Richtung Nordwesten auf ca. 91 m ü. NN ab. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,5 ha.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung werden im Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen konkretisiert. Der Bereich der 72. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des ‚Allgemeinen Siedlungsbereiches ASB‘.

Die Abstimmung der beabsichtigten 72. Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Landesplanung entsprechend § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz ist im Vorfeld des Änderungsverfahrens erfolgt.

3.2 Landschaftsplan

Der Bereich der 72. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Landschaftsplanes ‚Geilenkirchener Wurmthal‘, der hier keine Schutzausweisungen trifft.

3.3 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Innerhalb des Bereiches der 72. Flächennutzungsplanänderung liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

3.4 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

Im heute gültigen Flächennutzungsplan sind die Gesamflächen des Bereiches der 72. Flächennutzungsplanänderung als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

4. Inhalt der Planung

Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Bereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen zukünftig folgende Nutzungen dargestellt werden:

- „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) im gesamten Bereich der Änderung

5. Erschließung und Entwässerung

Der Bereich der 72. Flächennutzungsplanänderung soll unmittelbar über den Pater-Briers-Weg erschlossen werden. Eine zweite Anbindung soll an die Rheinstraße erfolgen. Über Fußwege soll der Bereich an den nord-östlich angrenzenden Wirtschaftsweg und an die Neckarstraße angebunden werden. Gemäß § 44 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.

Das Niederschlagswasser soll einem Versickerungsbecken im Nordwesten zugeführt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch vorhandene Kanäle in angrenzenden Straßen gewährleistet.

Näheres zur Erschließung und Entwässerung regelt der Bebauungsplan Nr. 113, der parallel zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird.

6. Umweltschützende Belange

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ermittelt werden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 113 bilanziert. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Die Realisierung externer Ausgleichsmaßnahmen wird innerhalb eines Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Erschließungsträger vertraglich vereinbart.

7. Hinweise

Innerhalb des nachgeordneten Bebauungsplanes Nr. 113 wird innerhalb der Begründung darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149 befindet.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohlenbergbau befindet. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich die Stadt Geilenkirchen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen ist.

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Angaben zum Standort

Der Bereich der 72. Flächennutzungsplanänderung liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Geilenkirchen-Hünshoven nördlich der Jülicher Straße und westlich des Pater-Briers-Weges. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt 2,5 ha (siehe Abbildung 2).

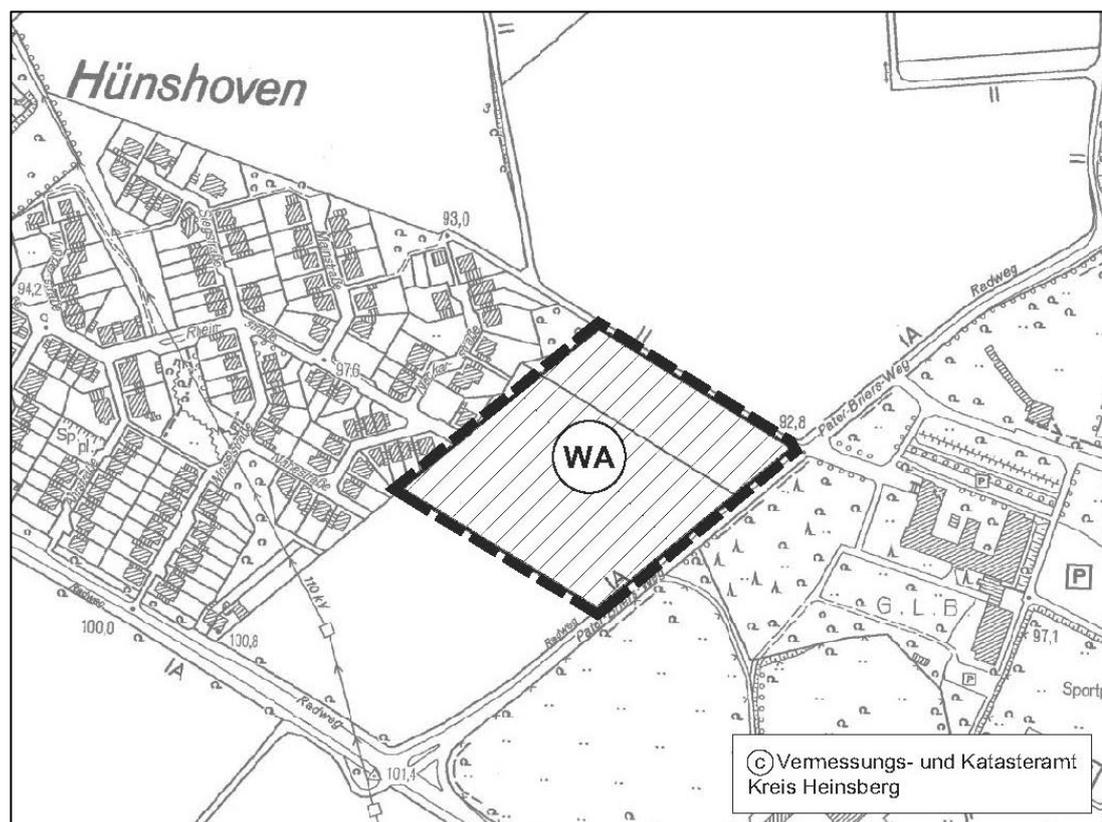


Abbildung 2

Übersichtslageplan M. 1:5.000

Wichtigste Ziele

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Nachfrage nach Bauflächen insbesondere für den Einfamilienhausbau befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden.

Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2,5 ha. Die voraussichtlichen Bodenversiegelungen durch Gebäude und Verkehrsflächen werden ca. 1,1 ha betragen.

Inhalt und Beschreibung der Darstellungen

Als Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des gesamten Änderungsbereiches ‚Allgemeine Wohngebiete‘ dargestellt.

1.2 Umweltschutzziele

Fachgesetze

Aufgrund der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Vermeidung und der Ausgleich sind nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen. Zudem sind die im § 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.

Fachplanungen

Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes ‚Geilenkirchener Wurmatal‘. 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 die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes beanspruchte Fläche am östlichen Ortsrand von Geilenkirchen-Hünshoven hat aufgrund der heutigen ackerbaulichen Nutzung keine hohe Bedeutung für die angrenzende Bevölkerung. Die gegenwärtige und unmittelbare Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes beschränkt sich auf die Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes. Die Anwohner westlich des Änderungsbereiches genießen heute zwar einen freien Blick in die offene Feldflur, aber deren Grundstücke sind aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und daraus resultierenden Immissionen wie Gerüche und Lärm landwirtschaftlicher Maschinen vorbelastet.

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine Hofstellen oder Gewerbebetriebe, die Immissionskonflikte auslösen könnten.

Die Entfernung zu einem Schweinemaststall nordöstlich des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,0 km. Aufgrund der Entfernung, der Anzahl des Tierbestandes und der vorherrschenden Hauptwindrichtung ist nicht von relevanten Geruchsbelästigungen auszugehen, die die Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL überschreiten.

Eine Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrswege ist aufgrund der hinreichenden Entfernung ebenfalls ausgeschlossen.

Der Änderungsbereich liegt wie die gesamte Stadt Geilenkirchen im Einflussbereich des NATO-Flughafens Teveren. Auch wenn der Änderungsbereich nicht in der unmittelbaren Einflugschneise und damit nicht in der Lärmschutzzone des Nato-Airbase liegt, ist trotzdem tagsüber mit Fluglärm zu rechnen.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Änderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird Familien ein hochwertiges Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geboten, das 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.

Die Vorbelastung der Bestandsbebauung durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird sich aufgrund der Nutzungsänderung verbessern. Für die zukünftige Bebauung ist am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes eine entsprechende Belastung anzunehmen.

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

Der Änderungsbereich wurde bisher als Intensivackerland genutzt. Die Fläche weist nur sehr schwache Strukturen auf und bietet der Fauna nur bedingt Lebensraumaspekte. Angesichts der bisherigen Nutzung besitzt die Fläche nur unzureichend ausgeprägte Habitatstrukturen, die Ansprüchen schützenswerter Arten genügen würden.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Baugebietsdarstellung werden Eingriffe in den heutigen Naturhaushalt ermöglicht. Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 113 vorgenommen. Das Vorkommen schützenswerter relevanter Arten im Sinne des BNatSchG wird im Rahmen einer Artenschutzvoruntersuchung geprüft.

2.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Situationsbeschreibung

Die Bodenfunktionen innerhalb des Änderungsbereiches wurden anthropogen verändert und durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt.

Auf der Fläche des Änderungsbereiches stehen gemäß der digitalen Bodenkarte von NRW typische Parabraunerden an. Die oberen Bodenschichten bestehen aus schluffigen Lehmen über lehmigen Schluffen, hervorgegangen aus Lößablagerungen. Aufgrund der unterschiedlichen Schluff- und Lehmenteile zeigen sich die Böden sehr frisch mit hoher Feldkapazität und überdurchschnittlichen Filtereigenschaften.

Oberflächenwässer liegen innerhalb des Änderungsbereiches nicht vor. Auch befindet sich der Änderungsbereich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Somit ist die Fläche lediglich für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Diese Funktion ist jedoch durch die Überprägung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits eingeschränkt. Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohletagebau. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Aufgrund der heute nicht vorhandenen Versiegelung besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Überbauung und einer Reduzierung der

Oberflächenversickerung. Durch die zukünftige Versiegelung wird die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers eingeschränkt. Diese Einschränkung wird dadurch gemindert, dass das Oberflächenwasser gesammelt und einem Versickerungsbecken im Nordwesten des Änderungsbereiches zugeführt wird.

2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Situationsbeschreibung

Aufgrund der heutigen ackerbaulichen Nutzung ist der Änderungsbereich durch ein Freilandklima mit einem Potential für die Kaltluftbildung gekennzeichnet. Die topographische Lage und die Hauptwindrichtung aus West/Südwest schließen eine Bedeutung als Austauschgebiet aus.

Die Entfernung zu einem Schweinemaststall nordöstlich des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,0 km. Aufgrund der Entfernung, der Anzahl des Tierbestandes und der vorherrschenden Hauptwindrichtung ist nicht von relevanten Geruchsbelästigungen auszugehen, die die Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL überschreiten.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Situationsbeschreibung

Das Landschaftsbild angrenzend an den Änderungsbereich wird heute durch die Bestandsbebauung, die dazugehörigen Hausgärten und durch die Gehölzkulissen entlang des Pater-Briers-Weges und im Bereich des Golf- und Sportparkes Loherhof geprägt.

Der Änderungsbereich wird vorrangig durch ausgeräumte Ackerflächen bestimmt. Das Landschaftsbild stellt somit keine Besonderheit dar.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Die durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichte Bebauung wird zu einer Verschiebung des Ortsrandes und damit zu einer Änderung des Landschaftsbildes führen. Der Ortsrand wird mit dem Bereich um den Golf- und Sportpark Loherhof zusammenwachsen. Diese Änderung ist jedoch nicht als erhebliche Umweltauswirkung auf das Schutzgut Landschaft zu bezeichnen.

2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf der Basis der derzeit für den Änderungsbereich verfügbaren Unterlagen ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Änderungsbereiches archäologische Bodenfunde zu erwarten sind. Es 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

Die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes führt zu den vorgenannten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Beibehaltung der heutigen Flächennutzungsplandarstellung hätte die langfristige Erhaltung der heutigen Ackerflächen zur Folge. Daraus würde jedoch aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Bauland eine anderweitige, voraussichtlich ungünstigere Lage von Wohnbauflächen entstehen, die eventuell größere Auswirkungen auf den Naturhaushalt hätte. Durch die 72. FNP-Änderung werden lediglich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen.

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.

Einzelne Maßnahmen im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden nachfolgend konkretisiert.

Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität soll eine geringe Bebauungsdichte und eine offene Bauweise vorrangig für Einzelhäuser festgesetzt werden. Zur Reduzierung der Versiegelung sollen die Verkehrsflächen auf das verkehrstechnisch notwendige Maß reduziert werden. Durch die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft soll die Versickerung innerhalb des Änderungsbereiches gewährleistet werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadt Geilenkirchen rechtfertigt die Ausweisung eines Baugebietes in geplanter Größe. Aufgrund der nachgefragten Einzelhausbebauung scheidet eine Innenentwicklung und Innenverdichtung aus, weil potentielle Flächen in entsprechendem Umfang nicht zur Verfügung stehen. Die realisierbaren Möglichkeiten entsprechen nicht den Wohnbedürfnissen nach einer Einfamilienhausbebauung mit Garten. Weitere Flächenpotentiale, deren kurzfristige Aktivierung realistisch ist, stehen nicht zur Verfügung.

Somit verbleiben nur die Expansion im Randbereich des Siedlungsschwerpunktes des Stadtkerns Geilenkirchen und die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen. Hier wurden insgesamt 12 Flächen betrachtet, die für eine Wohnbauflächenausweisung in Frage kommen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und der daraus resultierenden notwendigen kurzfristigen Umsetzung der Baulandentwicklung scheiden tendenziell Flächen aus, die außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplanes liegen. Des Weiteren sollen keine Flächen in Anspruch genommen werden, die in der Einflugschneise der Nato-Airbase liegen. Flächen, die im Regionalplan dem Schutz der Landschaft unterliegen und Flächen mit erheblichem Lärmeintrag sollen ebenfalls nicht zu Wohnbauland entwickelt werden. Somit verbleibt letztlich die Fläche A, Bereich ‚Am Gut Loherhof‘ (siehe Abb. 1)

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

Zur Berechnung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde 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

Innerhalb der 72. Flächennutzungsplanänderung werden keine konkreten Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Somit entfällt die Überprüfung der Realisierung entsprechender Maßnahmen.

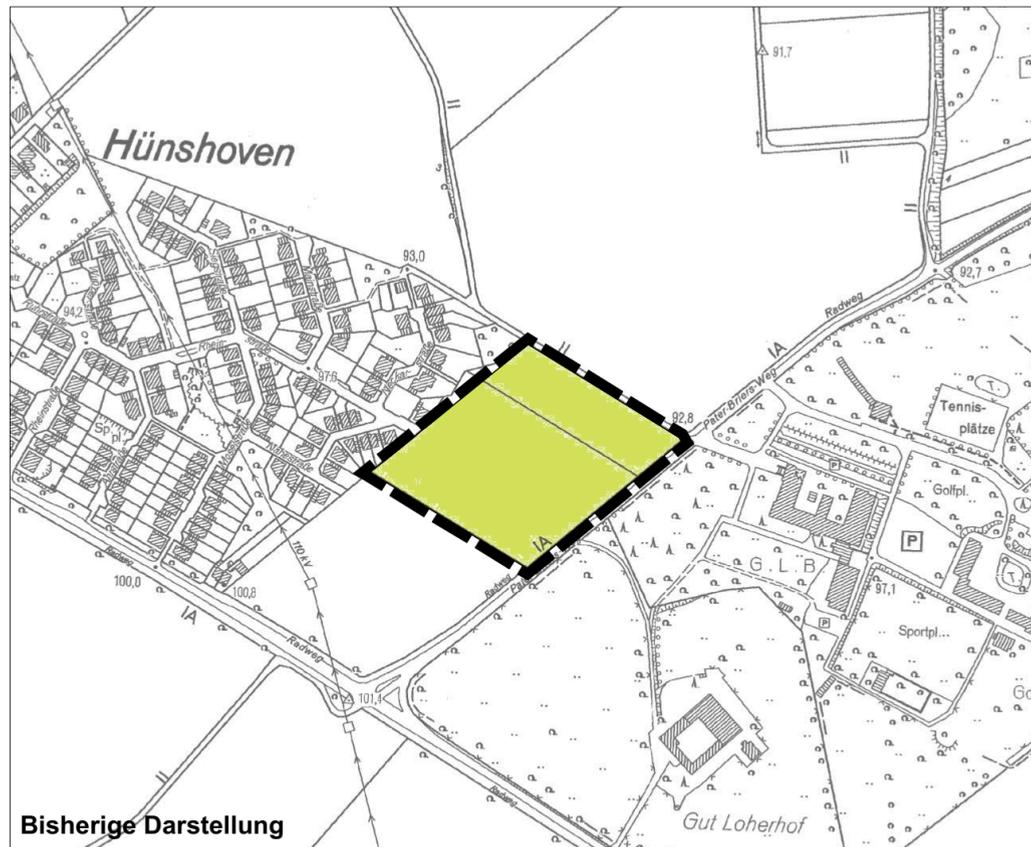
3.3 Zusammenfassung

Durch die 72. Flächennutzungsplanänderung werden ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ in ‚Allgemeine Wohngebiete‘ geändert. Die Änderung dient der Vorbereitung der Bereitstellung von Bauland, um dem Siedlungsdruck durch die Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für Einzelhäuser entgegenwirken zu können.

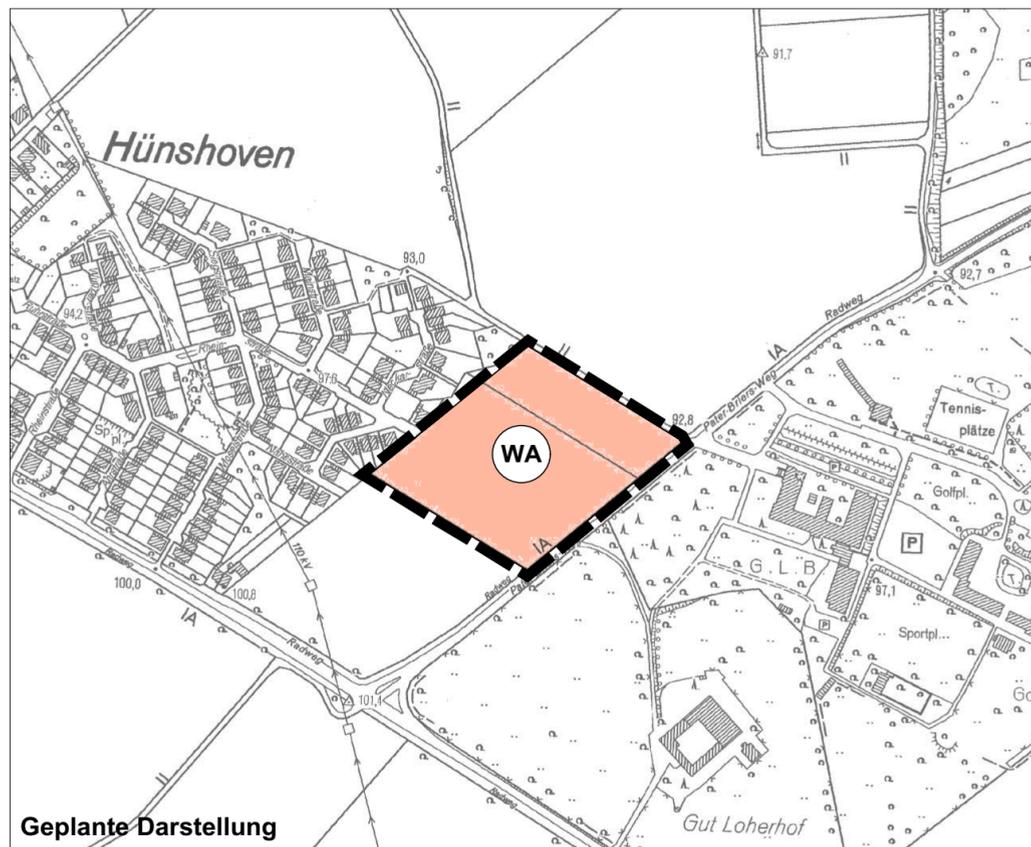
Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit Hilfe eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet. Als Planung werden die Flächenverteilung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 zugrunde gelegt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht aufgeführt. Die Umweltprüfung zeigt, dass die Flächennutzungsplanänderung ohne erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen umgesetzt werden kann.

Aachen, den 11.11.2016

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



Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hat der Rat der Stadt Geilenkirchen am _____ die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Geilenkirchen, _____

Schmitz
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Geilenkirchen stimmte am _____ dieser Flächennutzungsplanänderung mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Geilenkirchen, _____

Schmitz
Bürgermeister

Diese Flächennutzungsplanänderung mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

Geilenkirchen, _____

Schmitz
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat über die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen entschieden und die Flächennutzungsplanänderung am _____ verabschiedet.

Geilenkirchen, _____

Schmitz
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), § 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert am 09.04.2013 (GV NRW. S. 194).

Bearbeitung der Flächennutzungsplanänderung:

Büro RaumPlan
Lütticher Straße 10 - 12
52064 Aachen

Dipl.-Ing. U. Schnuis

Diese Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Köln, _____

Bezirksregierung Köln
I. A.

Diese Flächennutzungsplanänderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung Köln vom _____, Aktenzeichen _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am _____ wirksam geworden.

Geilenkirchen, _____

Schmitz
Bürgermeister

Geilenkirchen - Hünshoven

Bereich Am Gut Loherhof



Allgemeine Wohngebiete



Flächen für die Landwirtschaft



Geltungsbereich der
Flächennutzungsplanänderung

Flächennutzungsplan 72 . Änderung

M: 1 : 5.000



Stadt Geilenkirchen

Amt für Stadtentwicklung und
Umwelt

November 2016

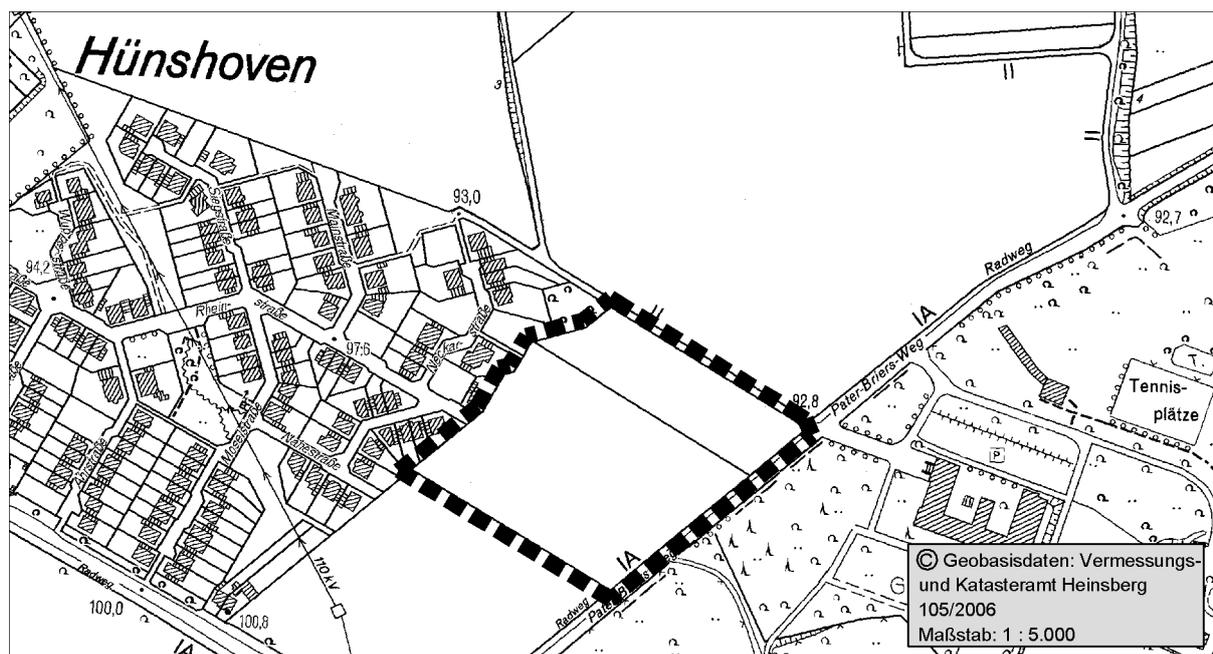
Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	24.11.2016
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	14.12.2016

Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Geilenkirchen

Geltungsbereich: Fläche in Hünshoven, östlich des "Flussviertels" und westlich des Pater-Breirs-Weges

- Beratung über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss)
- Verabschiedung des Bebauungsplanvorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB



Sachverhalt:

Parallel zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorlage 647/2016) soll der Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Geilenkirchen aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Realisierung von ca. 36 Baugrundstücken ermöglichen. Hierfür wurde ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet, der in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vorgestellt und erläutert wird.

Die Fraktionsvorsitzenden erhalten ein Exemplar des Vorentwurfes mit Begründung. Die Planunterlagen sind auch im Ratsinfoportal einsehbar.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 wird eingeleitet.

Der Bebauungsplanvorentwurf wird zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB verabschiedet.

Anlagen:

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 113

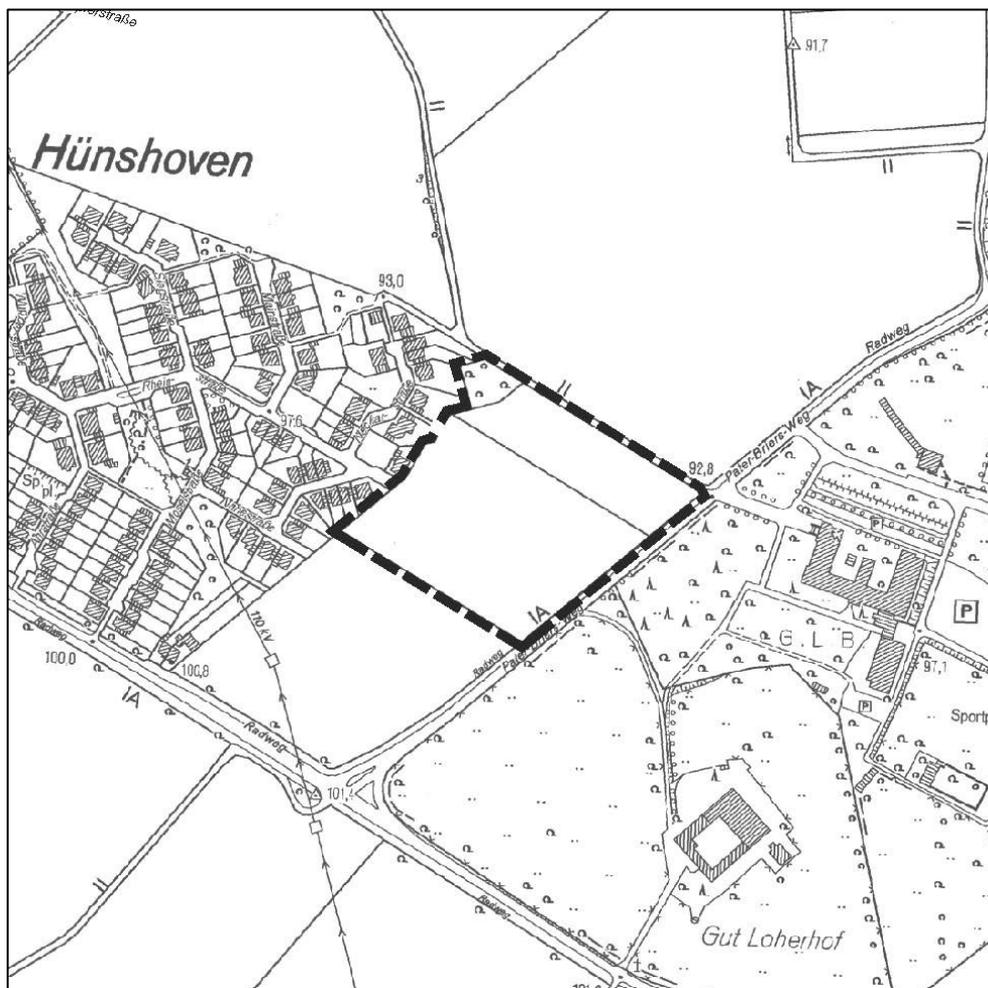
Begründung

(beides im Ratsinfoportal einsehbar)

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Frau Nossek, 02451 - 629 212)



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113 'Am Gut Loherhof'



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 von Wohnungen in Wohngebäuden

4.5 Stellplätze und Garagen

4.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

4.7 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen für die Wasserwirtschaft

4.8 Örtliche Bauvorschriften

4.9 Erschließung - Straßen

4.10 Erschließung - Entwässerung

5. Umweltbelange

6. Bodendenkmal

7. Erdbebenzone

8. Kosten

9. 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. 113 ‚Am Gut Loherhof‘ liegt am östlichen Rand der Ortslage Geilenkirchen-Hünshoven nördlich der Jülicher Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine nahezu gleichseitige parallelogrammförmige Fläche zwischen dem bestehenden Flussviertel (Bebauungsplan Nr. 77) im Nordwesten, dem Pater-Briers-Weg im Südosten, dem Wirtschaftsweg zwischen Tichelen und dem Pater-Briers-Weg im Nordosten und der bestehenden Flurstücksgrenze ca. 160 m parallel zu diesem Weg im Südwesten. Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 263, 272 und 499, alle Flur 64, Gemarkung Geilenkirchen zusammen. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Das Flurstück 499 ist heute Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 77 und wird hier als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) festgesetzt. Diese Parzelle wird durch den Bebauungsplan Nr. 113 überplant.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden bis auf das Flurstück 499 heute ackerbaulich genutzt. Die einbezogene Ausgleichsfläche wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 bepflanzt. Das Gelände fällt im südwestlichen Teilbereich gleichmäßig Richtung Nordosten, im nordöstlichen Teilbereich Richtung Nordwesten von ca. 97 m ü. NN auf ca. 91 m ü. NN ab. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 25.972 m². Es können hier voraussichtlich ca. 52 Wohneinheiten (34 Einfamilienhäuser, 2 Mehrfamilienhäuser mit je 9 Wohneinheiten) entstehen.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten und Südwesten an den freien Landschaftsraum. Das nordwestlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 77 wird über die Rheinstraße als Anliegerstraße mit Sammelstraßenfunktion erschlossen. Von dieser Straße zweigen eine untergeordnete Ringstraße und sieben Stichstraßen ab, die jeweils mit Wendeanlagen abgeschlossen werden. Die einzelnen Stichstraßen werden über Fuß- und Radwege untereinander bzw. mit der Hünshovener Gracht und der Jülicher Straße verknüpft. Das Baugebiet besteht aus Einzel- und Doppelhäusern, die im Bereich der Anbindung an die Jülicher Straße vorrangig zweigeschossig, im Bereich der nördlichen Stichstraßen eingeschossig ausgebildet sind.

Innerhalb dieses Bebauungsplanes befindet sich in ca. 300 m Luftlinie zum Plangebiet ein ca. 1.000 m² großer öffentlicher Kinderspielplatz. Östlich des Plangebietes und damit östlich des Pater-Briers-Weges befindet sich der Sportpark Loherhof.

2. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 10.06.2003 das Plangebiet als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich ASB‘ dar. Lediglich der nordöstliche Eckbereich wird als ‚Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich‘, überlagert mit ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung‘ dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes ‚Geilenkirchener Wurm- tal‘ außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Der heutige Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die Flächennutzungsplandarstellung soll im Rahmen der 72. Änderung entsprechend im Parallelverfahren in „Allgemeine Wohngebiete“ 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 befriedigt werden. Dabei wird die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken einerseits aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung, andererseits aber auch von neuen Einwohnern aus dem Umland gesehen. Gesucht werden vornehmlich ruhig gelegene hochwertige Einfamilienhausgrundstücke, die gut angebunden sind, aber auch Bauflächen für zentrumsnahe Mehrfamilienhausbebauung. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Geilenkirchen ist es, durch die Verhinderung der Abwanderung jüngerer Menschen, aber auch durch den Zuzug neuer Einwohner aus dem Umland mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

3.2 Erforderlichkeit der Planung

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu prüfen.

Um den bestehenden Wohnflächenbedarf zu befriedigen, scheidet jedoch eine Innenentwicklung und Innenverdichtung aus, weil potentielle Reserveflächen im Flächennutzungsplan in entsprechendem Umfang nicht zur Verfügung stehen.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 108 ‚Erweiterung Flussviertel‘ nördlich des ursprünglichen Flussviertels ist mittlerweile zugelaufen, so dass im zentralen Bereich kaum weitere Grundstücke zur Verfügung stehen.

Somit verbleiben nur die Expansion des Siedlungsschwerpunktes des Stadtkerns Geilenkirchens und die Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauflächen. Bezüglich der Flächenauswahl wird auf das Verfahren zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen verwiesen.

Um eine städtebaulich geordnete Bebauung der Fläche zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.3 Städtebauliches Konzept

Es soll ein Wohngebiet für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geschaffen werden, das sowohl seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang als auch seiner Lage am Ortsrand gerecht wird.

Das Plangebiet wird über eine einfache Ringstraße erschlossen, die im Südosten über eine großzügige aufgeweitete Einmündung an den Pater-Briers-Weg anbindet und im Nordwesten an die bisher hier endende Rheinstraße anschließt. Im Bereich der Einmündungen der Anbindungen in die Ringstraße wird diese jeweils platzartig aufgeweitet. Insbesondere im Bereich der Anbindung an den Pater-Briers-Weg wird eine 20 x 20 m große Platzfläche geschaffen, die die Familienfreundlichkeit des neuen Wohngebietes unterstreichen soll. Hier besteht die Möglichkeit, adäquate Maßnahmen für den gemeinsamen Aufenthalt und für das soziale Miteinander vorzusehen.

Im Südosten und im Südwesten zweigen von der Ringstraße zwei kurze Stichstraßen ohne eigene Wendeanlage ab. Über diese Stiche werden zwei bzw. drei Grundstücke erschlossen. Der südwestliche Stich kann als zusätzliche Anbindung für ein zukünftiges, südlich angrenzendes Wohngebiet dienen.

Gegenüber dem Pater-Briers-Weg soll das Wohngebiet durch eine 5 m breite öffentliche Grünfläche abgegrenzt werden. Im Norden des Plangebietes im Bereich des tiefsten Punktes des Plangebietes ist eine Versickerungsfläche vorgesehen. Für diese Fläche wird eine hier vorhandene Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 77 einbezogen und überplant. Im Plangebiet wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ verzichtet, weil im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 ein ca. 1.000 m² großer Kinderspielplatz in ca. 300 m Entfernung vorhanden ist.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart des nordwestlich angrenzenden Flussviertels 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 innerhalb des WA 1 als größter Teilbereich mit 0,35 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht einerseits eine angemessene Nutzung der Grundstücke, andererseits wird die Versiegelung minimiert. Innerhalb der WA 2 und WA 3 wird eine GRZ von 0,40 festgesetzt, um hier eine dichtere Bebauung in Form von Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. 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.

Zur Harmonisierung zukünftiger Gebäudekubaturen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse Trauf- und First- oder Gebäudehöhen festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung passt sich das zukünftige Wohngebiet an die benachbarte Bestandsbebauung an und fügt sich in das typische Ortsbild ein. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Planungshöhen, die im weiteren Planungsverfahren festgesetzt werden sollen und jeweils für die Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite gelten. Entsprechende Höhen sind durch benachbarte Werte zu interpolieren. Die noch festzusetzenden Planungshöhen werden in etwa dem zukünftigen Straßenausbau entsprechen. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt.

(Die Planungshöhen werden nach Vorlage der Verkehrsplanung in den Plan eingetragen.)

Die Traufhöhen dürfen gemäß Ausnahmeregelung als Einzel- oder auch als Doppelhäuser um 1,50 m überschritten werden. Voraussetzung ist, dass der seitliche Abstand zu den Grundstücksgrenzen mindestens 4,00 m beträgt. Hiermit soll eine erdrückende Wirkung solcher Gebäude vermieden werden. Die maximale Firsthöhe muss aus dem gleichen Grund 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 6,50 m realisiert werden kann, aber die maximale Gebäu-

dehöhe 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 sogenannten Toskana-Stil mit zwei senkrecht aufgehenden Vollgeschossen und einem sehr flach geneigten Zelt- bzw. Walmdach. Ebenso gibt es einen Trend zum Flach- und Pultdach. 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 südwestlichen und südöstlichen Randbereich innerhalb von zwei Baufenstern sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser ermöglicht werden. Damit soll die Mischung unterschiedlicher Wohnformen unterstützt werden. Die Standorte der Doppelhäuser orientieren sich einerseits an dem Ziel, das gegenüber Einfamilienhäuser erhöhte Verkehrsaufkommen unmittelbar aus dem Baugebiet ableiten zu können, andererseits die Flächen für Doppelhäuser nicht an einem Standort zu konzentrieren, sondern innerhalb des Plangebietes zu verteilen. Ansonsten sind nur Einzelhäuser zulässig.

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.

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, Terrassen, deren Überdachungen und Garagen wird die Möglichkeit eröffnet, die Baufenstertiefen um maximal 2,00 m zu überschreiten.

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 zumindest eine Dachseite nach Südwest bis Südost orientiert ist.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird das Baufenster insgesamt aufgeweitet. Eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen ist in diesem Bereich nicht vorgesehen und aufgrund der Aufweitung auch nicht notwendig.

4.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten innerhalb der WA 1 und WA 2 auf maximal zwei beschränkt werden. Damit soll innerhalb dieser Wohngebiete 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.

Innerhalb des WA 3 werden maximal neun Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen, um hier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, die verkehrsgünstig zum Pater-Briers-Weg liegen. Mit der Begrenzung soll gewährleistet werden, dass sich die Kubatur der Mehrfamilienhausbebauung in das Plangebiet einfügt. Mit neun Wohneinheiten sind pro Geschoss und im Staffelgeschoss jeweils drei Wohnungen möglich.

4.5 Stellplätze und Garagen

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen Garagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Garagen sind laut textlicher Festsetzung Nr. 5 innerhalb der überbaubaren Flächen und deren möglicher Überschreitung (Textliche Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 5.1) zu realisieren.

Um zu vermeiden, dass Garagenwände direkt entlang der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, ist generell zwischen längsstehenden Garagen oder entsprechenden Stellplätzen und seitlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Der Zufahrtsbereich zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens eine Tiefe von 5,50 m aufweisen, damit die Fahrzeuge während des Öffnens oder Schließens von Garagentoren nicht auf der Straße warten und so den Verkehrsfluss beeinträchtigen. und um hier einen weiteren Stellplatz zu ermöglichen.

4.6 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 grüneprägte Gesamtbild sollen hier gemäß textlicher Festsetzung 8 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, öffentliche Parkplätze und Rinnenführung der Straße reagiert werden.

Innerhalb der am Nordostrand festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 1 im Kreis sind einreihige Schnitthecken heimischer Sorten zu pflanzen. Damit soll ein natürlicher Übergang zwischen dem Baugebiet und dem angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden. Zum Pater-Briers-Weg wird eine 5 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die zweireihig mit Schnitthecken zu bepflanzen ist. Durch die begrünte Fläche soll die optische Trennung zwischen dem Wohngebiet und der parallelverlaufenden Straße unterstrichen werden. Um den grüngerprägten Eindruck zu unterstützen, wird bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass zusätzliche Einfriedungen entlang von Hecken nur auf der der Bebauung zugewandten Seite der Hecken zulässig sind.

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.

(Noch mit dem Landschaftsplaner abzustimmen)

4.7 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen für die Wasserwirtschaft

Die im Norden des Plangebietes festgesetzte „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dient vorrangig der Versickerung und wird deswegen zusätzlich mit der Festsetzung „Fläche für die Wasserwirtschaft“ überlagert. Die Fläche soll naturnah gestaltet werden. Möglicherweise können in den Randbereichen Strauchgehölze und einzelne Bäume gepflanzt werden. Insgesamt soll sich die Fläche als Biotop mit nur gelegentlichen Pflegemaßnahmen entwickeln.

In die Fläche wird das Flurstück 499 einbezogen, das innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 77 als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde. Die hier bereits bestehenden Anpflanzungen sind so weit wie möglich in das Konzept für die Versickerungsanlage einzubinden.

(Noch mit dem Landschaftsplaner abzustimmen)

4.8 Örtliche Bauvorschriften

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

Innerhalb der WA 1 und WA 2 sind generell nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zugelassen. Dachaufbauten werden nach Lage und Größe begrenzt, um eine möglichst homogene und ruhige Dachlandschaft zu erzeugen. Bei Gebäuden mit erhöhter Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung wird die Dachneigung auf maximal 25° reduziert, um eine erdrückende Wirkung der Gebäude zu vermeiden. Zusätzlich werden hier somit auch Flachdächer zugelassen. Pultdächer sind nur zugelassen, wenn an ihrer Hochseite die maximale Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung nicht überschritten wird.

Innerhalb des WA 3 im Bereich möglicher Mehrfamilienhäuser sollen lediglich Flachdächer zugelassen werden. Damit sollen zeitgemäße Bau- und Wohnformen ermöglicht werden. Aufgrund der notwendigen Staffelung des obersten Geschosses wird sich die Bebauung insgesamt in das Plangebiet einfügen. Hier werden planungsrechtlich zwei Gebäudehöhen festgesetzt. Hierbei bezieht sich die Höhe GH₁ auf das oberste Vollgeschoss, die Höhe GH₂ auf ein eventuelles Staffelgeschoss.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen nur als Hecken mit bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Die Höheneinschränkung wird aus Gründen der Verkehrssicherheit getroffen. Zur Reduzierung eines versiegelten Erscheinungsbildes sind in nicht mit Hecken eingefriedeten Vorgartenbereichen 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Sonstige Grundstückseingrenzungen dürfen als Mauern oder Gabionenwände nur bis zu einer Höhe von 1 m ausgeführt werden. Damit werden auch Sockel- oder Böschungsmauern in ihrer Höhe begrenzt. Mit dieser Festsetzung soll eine weitestgehende Durchgrünung und Grünvernetzung innerhalb des Plangebietes sichergestellt 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.

4.9 Erschließung - Straßen

Das Plangebiet ist über den Pater-Briers-Weg an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Eine zweite Anbindung erfolgt an die Rheinstraße im nordwestlich angrenzenden Flussviertel. Damit wird Bewohnern des heutigen Flussviertels ermöglicht, ebenfalls über den Pater-Briers-Weg das überörtliche Straßenverkehrsnetz anzufahren.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringstraße, von der neben den vorgenannten Anbindungen zwei kurze Stichstraßen abzweigen. Über diese Stiche werden zwei bzw. drei Grundstücke erschlossen. Der südwestliche Stich kann bei Bedarf als zusätzliche Anbindung für ein zukünftiges, südlich angrenzendes Wohngebiet dienen.

Im Bereich der Ringstraße werden zwei Aufweitungen angeordnet. Dabei dient insbesondere die östliche platzartige Aufweitung dem sozialen Miteinander. Südöstlich des Versickerungsbeckens ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Ringstraße und dem nordöstlich angrenzenden Wirtschaftsweg vorgesehen.

Die unmittelbare Verbindung zwischen Rheinstraße und Pater-Briers-Weg soll im Trennungsprinzip mit beidseitigen Gehwegen und einer Gesamtbreite von 8,50 m erfolgen. Ansonsten sollen die Straßen im Mischungsprinzip mit einer Breite von 6,50 m bzw. von 4,50 m im Bereich des nördlichen Stiches ausgebaut werden.

Zur Sicherstellung ausreichender Parkplatzflächen und einheitlicher Grundstückszufahrten werden abschnittsweise Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Der 3,00 m breite Fußweg in Richtung des südlich gelegenen Wirtschaftsweges ergänzt das vorhandene Wegenetz des Ortsteils. Ebenfalls wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Fußweg festgesetzt, der an die im Bebauungsplan Nr. 77 festgesetzte fußläufige Verbindung zur Neckarstraße anknüpft. Es ist beabsichtigt, hier einen Schmutzwasserkanal zu verlegen, um die Ableitung des Schmutzwassers entsprechend dem topographischen Gefälle Richtung Nordwesten zur Neckarstraße zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächengliederung bleibt 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 sollen insgesamt ca. 20 öffentliche Parkplätze angeboten werden, so dass bei ca. 52 Haus- und Wohneinheiten der Stellplatzschlüssel bei 0,4 Parkplätzen pro Einheit liegen wird. Die Parkplätze sollen gleichmäßig innerhalb des Plangebietes verteilt werden.

4.10 Erschließung - Entwässerung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über das bestehende SW-Kanalnetz im angrenzenden Baugebiet 77 zur Kläranlage Flahstraß abgeleitet. Die letzte Flutplanberechnung für das Netz Flahstraß von Ende 2015 berücksichtigt in der Prognose 2021 insgesamt 3,696 Mio m³ Schmutz- und Fremdwasser im Jahr. Der tatsächliche Schmutz- und Fremdwasseranfall beträgt weniger als 1,5 Mio m³. Bei rd. 50 Wohneinheiten können zusätzlich ca. 150 Einwohner erwartet werden.

Deren jährlicher Schmutzwasseranfall ist unter den vorgenannten Rahmenbedingungen und Reserven unerheblich.

Regenwasser

Gemäß § 44 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.

Im Bereich des Geländetiefpunktes im Norden des Baugebietes wurden im Vorfeld der Planung 9 Bohrungen und 8 Sickerversuche durchgeführt. Die Bohrungen trafen in 1 bis 4 m Tiefe auf eine Kiessandschicht, in der kf-Werte von 1 bis 10×10^5 m/s ermittelt wurden. Hier soll deshalb ein Versickerungsbecken angelegt werden.

Das Becken wird etwa 3 bis 4,5 m tief in das Gelände eingeschnitten. Es wird für das 100-jährliche Ereignis bemessen. Die im B-Plan ausgewiesene Fläche reicht aus, um auch den 2. Bauabschnitt des Plangebietes bei vergleichbarer Bebauung anzuschließen. Im 1. Bauabschnitt wird das Becken jedoch nur so groß hergestellt, wie für diesen Abschnitt erforderlich ist.

Das Becken liegt hydraulisch günstig am Geländetiefpunkt in der Nordecke des Baugebietes. Für die Einleitung in das Grundwasser wird vor Baubeginn ein entsprechender Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde vorgelegt. Das neue Regenwasserkanalnetz wird der Unteren Wasserbehörde ebenfalls vor Baubeginn angezeigt.

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 weiteren Verfahren ermittelt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sollen voraussichtlich durch Zahlung eines Ersatzgeldes an den Kreis Heinsberg ausgeglichen werden, der entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vornimmt. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten möglichst auf dem Gebiet der Stadt Geilenkirchen vorgenommen werden.

Eine Artenschutzvorprüfung wird im weiteren Verfahren vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung und dem Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken der ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ zu berücksichtigen ist. Die vorgenannten Geräte führen mit zunehmender Verbreitung zu einem Anstieg der Geräuschbelastung in ihrer Umgebung.

6. 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.

7. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S. Die DIN 4149 : 2005 bzw. Nachfolgeregelwerke (DIN EN 1998, Teile 1, 1/NA und 5) sind zu beachten.

8. 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.

9. Flächenbilanz

• Plangebiet	(100,0 %)	25.972 m ²
• Nettobauland	(74,8 %)	19.423 m ²
• Verkehrsflächen	(15,1 %)	3.917 m ²
• Grünflächen	(3,8 %)	985 m ²
• Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Versickerung)	(6,3 %)	1.647 m ²
• Hauseinheiten 26 Einzelhäuser 8 Doppelhaushälften		ca. 34
• Wohneinheiten (2 MFH x 9 WE)		ca. 18

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Angaben zum Standort

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 113 ‚Am Gut Loherhof‘ liegt am östlichen Rand der Ortslage Geilenkirchen-Hünshoven zwischen dem bestehenden Flussviertel im Nordwesten, dem Pater-Briers-Weg im Südosten, dem Wirtschaftsweg zwischen Tichelen und dem Pater-Briers-Weg im Nordosten und der bestehenden Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 272 und 496 im Südwesten.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,6 ha (siehe Abbildung 1).

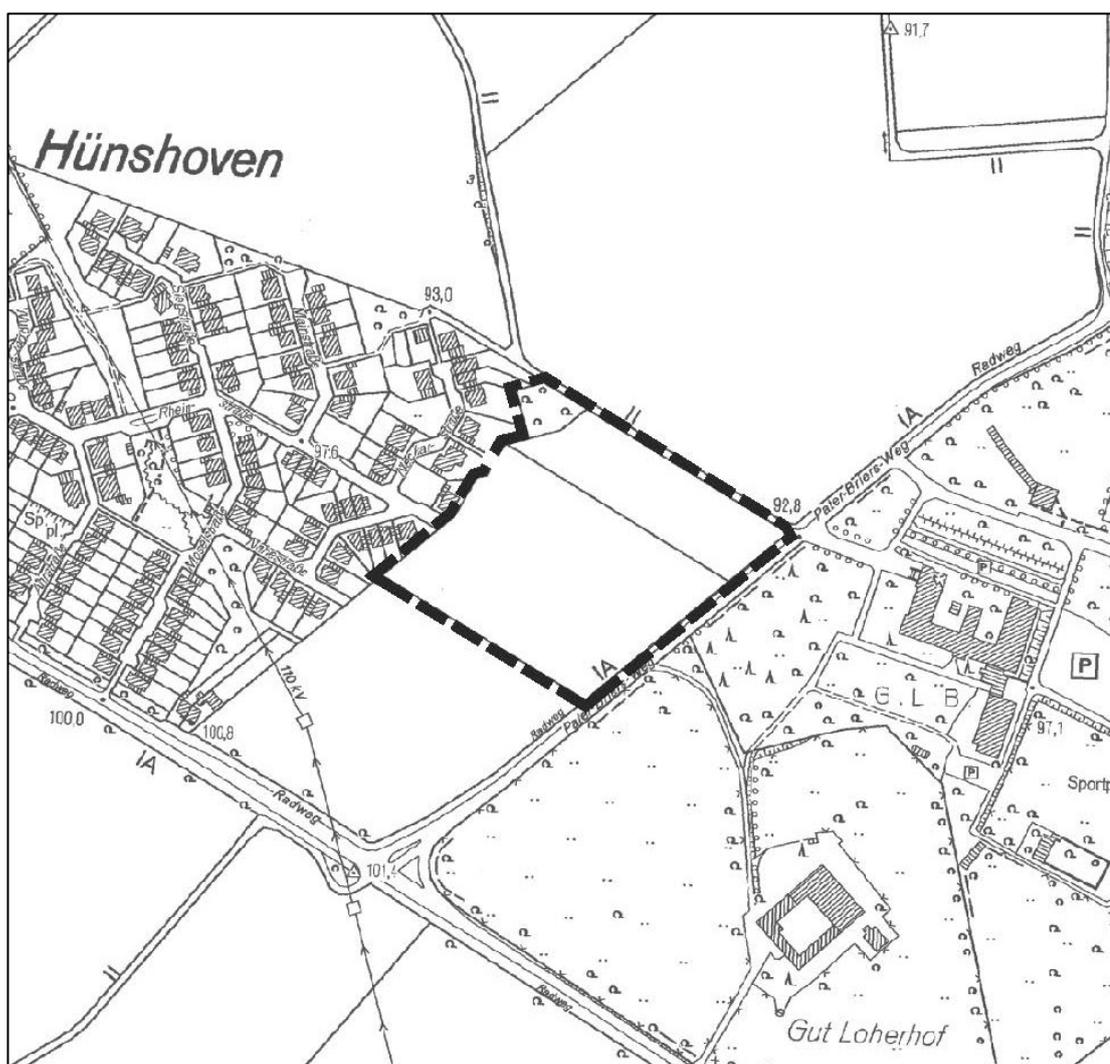


Abbildung 1

Übersichtslageplan M. 1:5.000

Wichtigste Ziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 25.972 m². Diese Flächen verteilen sich wie folgt:

- Verkehrsflächen	3.917 m ²	15,1 %
- Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.647 m ²	6,3 %
- Grünflächen	985 m ²	3,8 %
- Nettobauland	19.423 m ²	74,8 %

Das Nettobauland kann größtenteils mit einer Grundflächenzahl von 0,35 bebaut werden. Für einen kleineren Teilbereich ist eine GRZ von 0,40 vorgesehen. Unter Nichteinbeziehung der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich folgende maximale Bodenversiegelung:

13.970 m ² x 0,35	4.890 m ²	Gebäude
5.453 m ² x 0,40	2.182 m ²	Gebäude
	3.917 m ²	Verkehrsflächen
	10.989 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 36 Grundstücke für Einzel- und Doppelhaushälften geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl vorgegeben. Diese beträgt 0,35 für 72 % des Nettobaulandes, für die verbleibenden Flächen 0,40. Insgesamt soll eine dem Ortsrand angemessene aufgelockerte Bebauung entstehen. Generell werden maximal 2 Vollgeschosse vorgegeben.

Als Bauweise sind vorrangig Einzelhäuser vorgesehen. Die maximale Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird vorrangig auf zwei beschränkt. Hierdurch wird eine standortgerechte Dichte vorgegeben und die Wohnqualität gesichert.

In einem kleinen Teilbereich im Süden des Plangebietes können maximal zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal neun Wohneinheiten realisiert werden. Das Plangebiet wird im Südosten unmittelbar an den Pater-Briers-Weg angebunden. Eine zweite untergeordnete Anbindung ist im Nordwesten zur Rheinstraße vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll einem Versickerungsbecken an der tiefsten Stelle im Norden des Plangebietes zugeführt werden. Das

Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Kanal in der Neckarstraße 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 § 44 Landeswassergesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559 ff.) 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 ‚Geilenkirchener Wurmatal‘. 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 östlichen Ortsrand von Geilenkirchen-Hünshoven hat aufgrund der ackerbaulichen Nutzung eine geringe Bedeutung für die angrenzende Bevölkerung. Die gegenwärtige und unmittelbare Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes beschränkt sich auf die Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes.

Dieser Landschaftsraum wird im Osten durch die waldartigen Gehölzbestände um den Golf- und Sportpark Loherhof und den Straßenbäumen entlang des Pater-Briers-Weges, im Süden durch den fingerartigen Waldbestand westlich der Aachener Straße und im Norden durch den dichten Baumbestand entlang des Limitenweges begrenzt.

Die heutige Nutzung für die Naherholung bezieht sich insbesondere auf die vorhandenen Wirtschaftswege. Die Anwohner nordwestlich des Plangebietes an der Neckar- und an der Nahestraße genießen heute einen freien Blick in die offene Feldflur. Andererseits sind die Grundstücke der vorgenannten Anwohner aufgrund der heutigen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und daraus resultierenden Immissionen wie Gerüche und Lärm landwirtschaftlicher Maschinen vorbelastet.

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Hofstellen oder Gewerbebetriebe, die wesentliche Lärmemissionen erzeugen oder Immissionskonflikte auslösen könnten. Die Entfernung zu einem Schweinemaststall nordöstlich des Plangebietes beträgt ca. 1,0 km. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet, der Anzahl des Tierbestandes und der vorherrschenden Hauptwindrichtung ist nicht von relevanten Geruchsbelästigungen auszugehen, die die Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL überschreiten. Aufgrund der hinreichenden Entfernung zur Jülicher Straße im Südwesten und der geringen Befahrung des Pater-Briers-Weges ist eine Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrsbewegungen auf diesen Straßen 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 trotzdem 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 ca. 34 Familien und ca. 18 Kleinfamilien bzw. Einzelpersonen 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 maximal 52 Haus- und Wohneinheiten sind bei einem Besatz von 1,5 KFZ pro Wohnung in der morgendlichen Spitzenstunde ca. 27 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 unbefriedigenden Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr aus. Diese zusätzlichen Verkehrsbewegungen können durch die zuführenden Straßen ohne Probleme aufgenommen werden. Für die Bestandsbebauung ergibt sich durch die Verkehrszunahme keine unzumutbare Beeinträchtigung.

Die Vorbelastung der Bestandsbebauung durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird sich aufgrund der Nutzungsänderung verbessern. Für die zukünftige Bebauung ist am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes zukünftig eine entsprechende Belastung anzunehmen.

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 Fläche weist nur sehr schwache Strukturen auf und bietet der Fauna nur bedingt Lebensraum Aspekte. Begleitende natürliche Strukturen in Form von Bäumen, Sträuchern und krautreichen Grünstreifen, die als Ruhezone für zahlreiche Arten dienen können, sind in unmittelbarer Verbindung mit dem Acker nur sporadisch gegeben.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes bestehen zu den Bestandsgrundstücken an der Neckarstraße Böschungen, die mit reichhaltigen Gehölzstrukturen bewachsen sind. Das in das Plangebiet einbezogene Flurstück 499 im Norden des Plangebietes wurde entsprechend den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes bepflanzt. Die angrenzenden Gartenflächen nordwestlich des Plangebietes weisen die für Hausgärten typischen Strukturen auf.

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. Im Plangebiet und in seinem unmittelbaren Umfeld können auch Arten der Roten Liste auftreten, die in der LANUV-Liste nicht aufgeführt und trotzdem regional in der Ackerlandschaft verbreitet sind. Angesichts der bisherigen intensiven Nutzung als Acker weist das Plangebiet nur unzureichend ausgeprägte Habitatstrukturen auf, die Ansprüchen schützenswerter Arten in genügendem Umfang entsprechen. Die einfachen Strukturen, Begleiterscheinungen der intensiv genutzten Ackerflächen und die Betriebsamkeit im angrenzenden Wohngebiet schränken die Lebensraumpotentiale und das tatsächliche Vorkommen der Faunaarten deutlich ein.

(Wird nach Vorlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der Artenschutzvorprüfung Stufe 1 ergänzt)

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden Eingriffe ermöglicht, die ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu einer Flächenversiegelung von ca. 10.989 m² führen können. Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des noch zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages 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 einer ersten Begehung sind im Plangebiet zunächst keine schützenswerten planungsrelevanten Arten und auch keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten registriert worden.

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 typische Parabraunerden an. Die oberen Bodenschichten bestehen aus schluffigen Lehmen über lehmigen Schluffen, hervorgegangen aus Lößablagerungen. Aufgrund der unterschiedlichen Schluff- und Lehmenteile zeigen sich die Böden sehr frisch mit hoher Feldkapazität und überdurchschnittlichen Filtereigenschaften.

Oberflächenwässer liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Auch befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Somit ist die Fläche lediglich für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Diese Funktion ist jedoch 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 Sümpfungsmaßnahmen 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. 10.989 m² zu versiegeln. Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen derart zu bewirtschaften, dass die erheblichen Umweltauswirkungen minimiert werden.

Im Norden des Plangebietes soll eine ca. 1.650 m² zentrale Versickerungsanlage angelegt werden. Das Niederschlagswasser wird dieser Anlage über entsprechende Regenwasserkanäle innerhalb der Ringstraße zugeleitet. Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über einen entsprechenden Schmutzwasserkanal, der an den vorhandenen Kanal in der Neckarstraße anschließt. Die notwendigen Klärkapazitäten sind vorhanden.

2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Situationsbeschreibung

Aufgrund der heutigen ackerbaulichen Nutzung ist das Plangebiet durch ein Freilandklima mit einem Potential für die Kaltluftbildung gekennzeichnet. Die topographische Lage und die Hauptwindrichtung aus West/Südwest schließen eine Bedeutung als Austauschgebiet aus.

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

Die Entfernung zu einem Schweinemaststall nordöstlich des Plangebietes beträgt ca. 1,0 km. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet, der Anzahl des Tierbestandes und der vorherrschenden Hauptwindrichtung ist nicht von relevanten Geruchsbelästigungen auszugehen, die die Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL überschreiten.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Aufgrund der Topographie, der Hauptwindrichtung aus West/Südwest und der geringen Gebäudedichte und -höhen ist nicht davon auszugehen, dass durch die zukünftige Bebauung die klimatische Situation in den westlich angrenzenden Wohngebieten negativ beeinflusst wird.

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen des Plangebietes wird sich die Beeinträchtigung der Bestandsbebauung durch Geruchsimmissionen verbessern. Diese Beeinträchtigung wird jedoch zukünftig für die Bewohner des nördlichen und 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 Gehölzkulissen entlang des Pater-Briers-Weges und im Bereich des Golf- und Sportparkes Loherhof geprägt. Das Plangebiet selbst wird vorrangig durch ausgeräumte nicht strukturierte Flächen bestimmt.

Das Landschaftsbild stellt somit keine Besonderheit dar, weil gliedernde und belebende Landschaftselemente fehlen.

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 Osten. Dabei wird der Ortsrand mit dem Bereich um den Golf- und Sportpark Loherhof zusammenwachsen.

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 beeinflussenden 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. 113 sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden.

2.2.2 Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

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

Die Nichtrealisierung des Baugebietes würde zur Erhaltung der heutigen Ackerflächen 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 eventuell größere Auswirkungen auf den Naturhaushalt, würde 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 vorwiegend eine Bebauungsdichte mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,35 und eine offene Bauweise festgesetzt. Zur Unterstützung der Erholungsfunktion wird das Baugebiet über Fußwege mit dem nordöstlich angrenzenden Wirtschaftsweg bzw. mit der Neckarstraße verknüpft.

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

Zur Schaffung einer räumlichen Distanz wird zwischen Wohngebiet und Pater-Briers-Weg auf gesamter Länge eine Grünfläche mit ansprechenden Anpflanzungen festgesetzt.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung und dem Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken der ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ zu berücksichtigen ist. Die vorgenannten Geräte führen mit zunehmender Verbreitung zu einem Anstieg der Geräuschbelastung in ihrer Umgebung.

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 vorwiegenden Grundflächenzahl von 0,35 und einer offenen Bauweise vorrangig für Einzelhäuser wird die Durchgrünung des Baugebietes gefördert. Durch die Planung von ca. 11.450 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.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt der vorwiegende Teil des landschaftsökologischen Ausgleichs. Der externe Ausgleichsbedarf soll voraussichtlich durch Zahlung eines Ersatzgeldes an den Kreis Heinsberg ausgeglichen werden, der entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vornimmt.

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

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 vorrangig 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 einer zentralen Versickerungsanlage 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 und nördlich 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.

Durch die Verlängerung der Rheinstraße bis zum Pater-Briers-Weg wird das Verkehrsaufkommen innerhalb des heutigen Flussviertels auf zwei Anschlüsse an das übergeordnete Straßennetz verteilt und damit auch die daraus resultierenden Immissionen.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Die Festsetzung einer offenen Bauweise und einer vorrangig 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 nördlichen Landschaftsrand werden standorttypische Heckenpflanzungen festgesetzt, um einen homogenen Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen.

Zwischen Wohngebiet und Pater-Briers-Weg wird eine öffentliche Grünfläche mit entsprechenden Anpflanzungen festgesetzt, um einen grüneprägten Ortsrand zu schaffen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadt Geilenkirchen rechtfertigt die Ausweisung eines Baugebietes in geplanter Größe. Aufgrund der nachgefragten Einzelhausbebauung scheidet eine Innenentwicklung und Innenverdichtung aus, weil potentielle Flächen in entsprechendem Umfang nicht zur Verfügung stehen. Die realistischen Möglichkeiten entsprechen nicht den Wohnbedürfnissen nach einer Einfamilienhausbebauung mit Garten oder die Aktivierung der Flächen ist kurzfristig nicht umzusetzen.

Somit verbleiben nur die Expansion im Randbereich des Siedlungsschwerpunktes des Stadtkerns Geilenkirchen und die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen. Hier wurden im Rahmen der FNP-Änderung insgesamt 12 Flächen betrachtet, die für eine Wohnbauflächenausweisung in Frage kommen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und der daraus resultierenden notwendigen kurzfristigen Umsetzung der Baulandentwicklung scheidet Flächen aus, die außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplanes liegen. Des Weiteren sollen keine Flächen in Anspruch genommen werden, die unmittelbar in der Einflugschneise der Nato-Airbase liegen. Flächen, die im Regionalplan dem Schutz der Landschaft unterliegen

und Flächen mit erheblichem Lärmeintrag sollen ebenfalls nicht zu Wohnbaugebiet entwickelt werden. Somit verbleibt letztendlich die Fläche zwischen Flussviertel und Loherhof.

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 Bauflächen Unterschiede aufweisen. Mit dem vorliegenden Rechtsplan wurde diejenige Variante weiterentwickelt, die 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 nordwestlich angrenzenden Baugebiet. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich vorrangig um ausgeräumte Ackerflächen.

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

Als wichtigste Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes gelten die privaten Gartenflächen und die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit entsprechenden Anpflanzungen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen werden bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht aufgeführt.

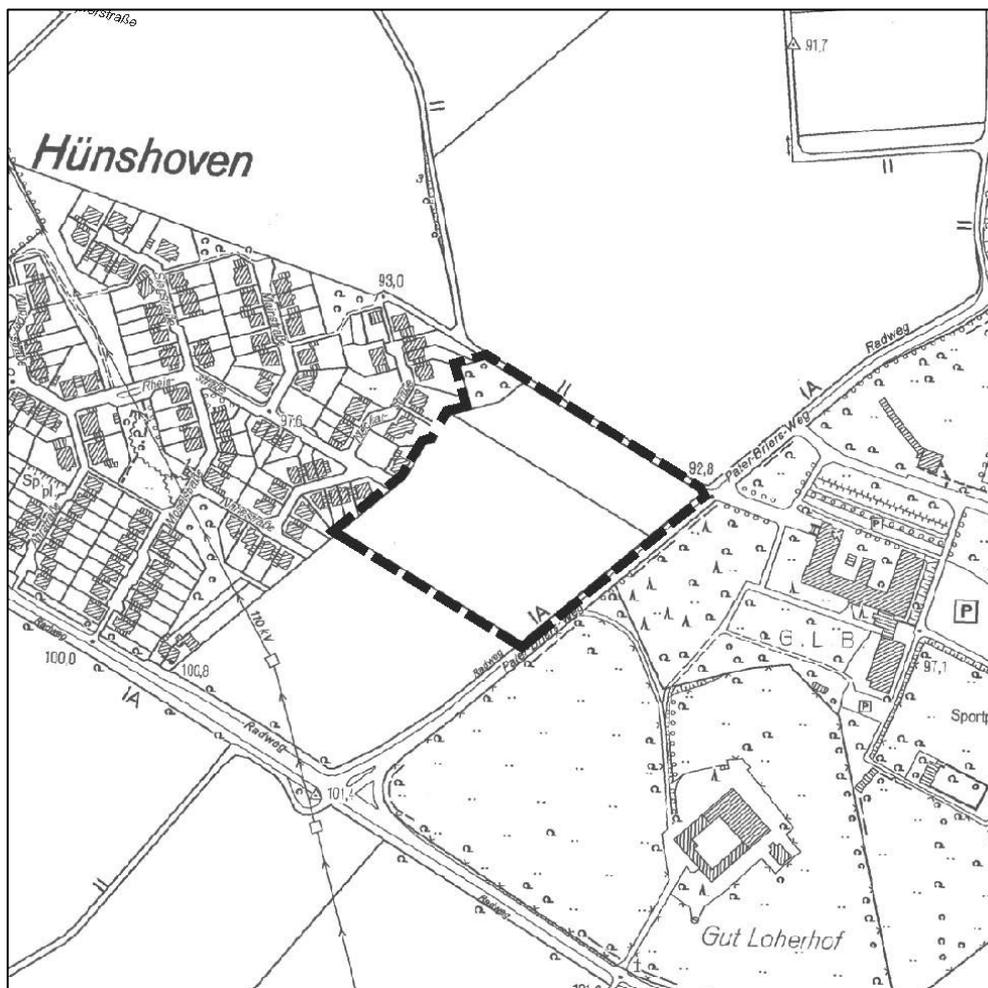
Die genannten Maßnahmen führen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, so dass nach Realisierung in der Gesamtheit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aachen, den 11. November 2016

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



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 113 'Am Gut Loherhof'



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NW (BauO NW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

1. Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Bezugshöhen der Höhenfestsetzungen

Die festgesetzten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen beziehen sich auf die Planungshöhen, die anhand der im Plan angegebenen Höhen (wird noch ergänzt) jeweils für die Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite zu ermitteln sind.

Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

2.2 Definition der Trauf-, First- und Gebäudehöhen

Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Dachabschluss.

Das Maß der Gebäudehöhe GH₁ ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Abschluss des Dachaufbaus des obersten Vollgeschosses. Brüstungen dürfen die Gebäudehöhe GH₁ bis zu 1,00 m überschreiten.

Das Maß der Gebäudehöhe GH₂ ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen innerhalb der WA1 und WA2 für Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen um 2,00 m überschritten werden.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Innerhalb des WA3 sind maximal neun Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Zulässigkeit von Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten unter 3. zulässig.

5.2 Grenzabstände von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandfläche ist entsprechend 8.5.1 zu bepflanzen.

Vor Garagen muss auf den Grundstücken eine mindestens 5,50 m lange Zufahrt geschaffen werden.

5.3 Carports (überdachte Stellplätze)

Festsetzungen für Garagen gelten ebenso für Carports (überdachte Stellplätze).

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 1 im Kreis sind einreihige Schnitthecken heimischer Sorten aus Gehölzen der Pflanzliste 1 anzulegen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 2 im Kreis sind mindestens zweireihige Schnitthecken heimischer Sorten aus Gehölzen der Pflanzliste 1 anzulegen. Alle Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen auf Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für die Baumbete ist jeweils eine Unterpflanzung mit niedrigwachsenden bodendeckenden Strauchgehölzen gemäß der Pflanzliste 2 vorzunehmen.

7. Ausnahmeregelung (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzten Traufhöhen innerhalb des WA1 und WA2 dürfen um 1,50 m überschritten werden, wenn die beiden folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Seitenwände müssen einen Abstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen von 4,00 m einhalten
- die maximale Firsthöhe muss um mindestens 0,50 m unterschritten werden

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

8.1 Dachform

8.1.1 Dachform innerhalb der WA1 und WA2

Dächer baulicher Anlagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

Pultdächer dürfen an ihrer Hochseite die maximale Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung nicht überschreiten.

Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung unter 7. sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Das Dach darf nicht als Satteldach ausgeführt werden.

8.1.2 Dachform innerhalb des WA3

Dächer innerhalb des WA3 sind generell als Flachdach auszuführen.

8.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Innerhalb des WA1 und WA2 sind Dachaufbauten und -einschnitte auf maximal zwei Dachflächen je Gebäude zulässig. Sie dürfen ein Drittel der jeweiligen Trauflänge und eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Der senkrecht zu messende Abstand zu Traufe und First muss jeweils mindestens 0,50 m betragen.

8.3 Brüstungen

Brüstungen innerhalb des WA3, die die Gebäudehöhe GH_1 überschreiten, sind in transparenter Form mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % herzustellen.

8.4 Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Wird der Vorgarten zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit Hecken eingefriedet, so sind mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen und unversiegelt zu lassen.

8.5 Einfriedungen

8.5.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Schnitthecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 3 herzustellen. Im Bereich der Vorgärten ist maximal eine Höhe von 0,80 m über der Planungshöhe zulässig.

In die Hecken kann eine Zaunkonstruktion integriert werden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein darf. Die Zaunkonstruktion muss einen Öffnungsanteil von mindestens 80 % aufweisen.

8.5.2 Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken

Grundstückseinfriedungen zwischen den Gartenbereichen der privaten Grundstücke (mit Ausnahme der unter 8.5.3 genannten), die als Mauern, Gabionenwände oder andere geschlossene Wände ausgeführt werden sollen, dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Diese können mit Zaunkonstruktionen kombiniert werden, die einen Öffnungsanteil von mindestens 80 % aufweisen. Insgesamt darf eine Höhe von 2,00 m mit Grundstückseinfriedungen zwischen privaten Grundstücken nicht überschritten werden.

8.5.3 Einfriedungen entlang der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß textlicher Festsetzung 6.1 anzulegende Hecke darf nur auf der der Bebauung zugewandten Seite gemäß textlicher Festsetzung 8.5.2 eingefriedet werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einfriedung einen Öffnungsanteil von mindestens 80 % aufweist und sichergestellt ist, dass das Wachstum der anzulegenden Hecken durch die Einfriedung nicht beeinträchtigt wird.

8.6 Abgrabungen und Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 1,00 m Höhe oder Tiefe sind unzulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein. Ausnahmsweise kann das zulässige Böschungsverhältnis auf 1:2 erhöht werden, wenn dadurch erreicht wird, dass die erforderliche Böschung auf den jeweiligen Baugrundstücken angelegt werden kann.

HINWEISE

1. Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle zu verständigen.

2. Haustechnische Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie von 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-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 – Heckenpflanzen für Flächen zum Anpflanzen

Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen
1 x verpflanzt, bis zu 5 Basistriebe, Höhe 80 bis 125 cm

Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘ (und Varianten)	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche

Pflanzliste 2 – Straßenbäume

Bäume:

Qualitative Pflanzgröße: Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm

Acer platanoides ‚Crimson King‘	Rotblättriger Spitz-Ahorn ‚Crimson King‘
Acer platanoides ‚Deborah‘	Spitz-Ahorn ‚Deborah‘
Liquidambar styraciflua ‚Paarl‘	Amberbaum ‚Paarl‘
Prunus padus ‚Tiefurt‘	Schmale Traubenkirsche
Pyrus calleryana ‚Bradfort‘	Stadt-Birne ‚Bradfort‘
Quercus coccinea ‚Splendens‘	Scharlach-Eiche ‚Splendens‘

Unterpflanzung:

Qualitative Pflanzgröße: Topfballen, Größe 30 - 40 cm, 7 Stück/m²

Lonicera nitida ‚Maigrün‘	Heckenmyrte
Cotoneaster dammeri ‚Eichholz‘	Immergrüne Kriechmispel

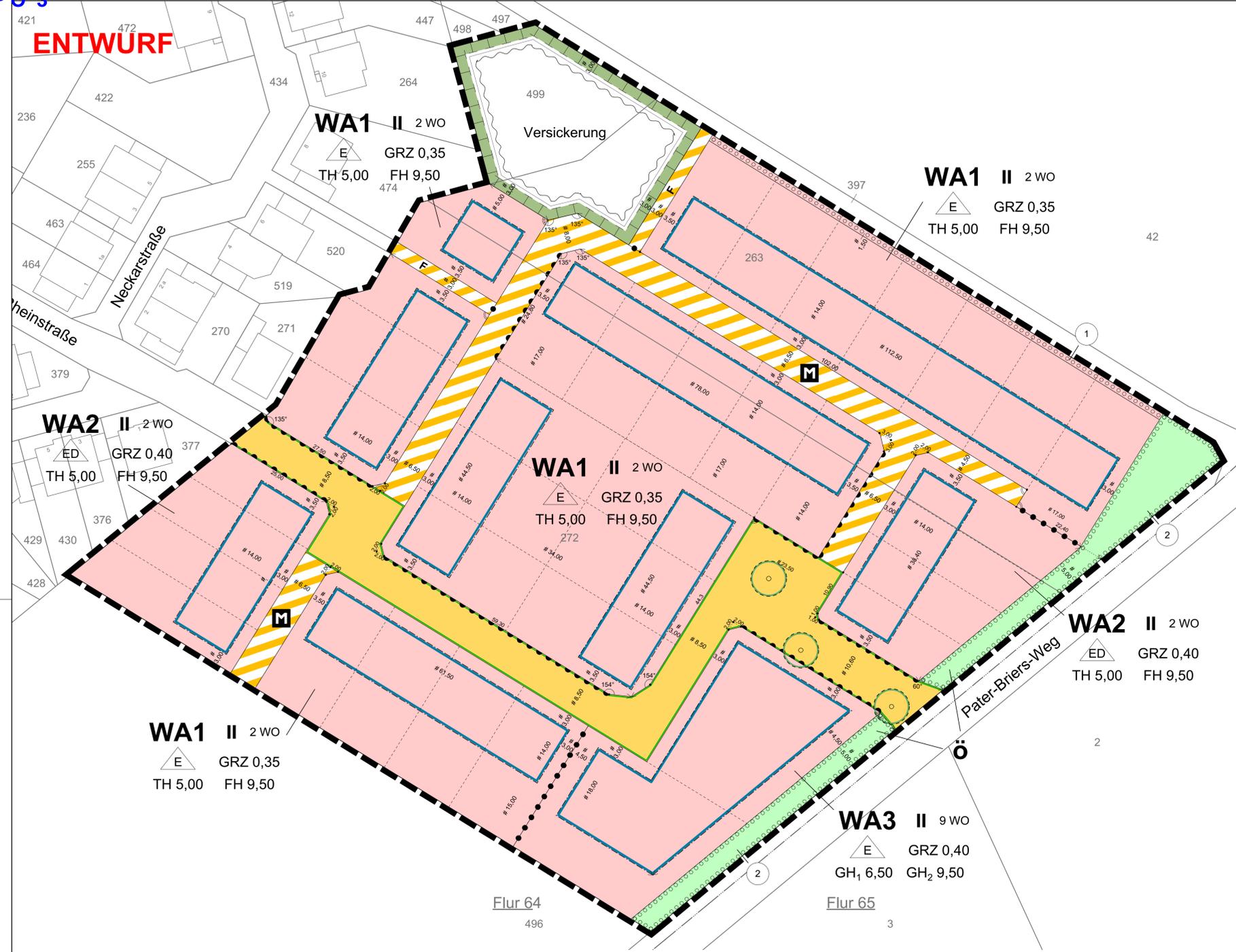
Pflanzliste 3 – Schnitthecken für straßenseitige Einfriedung

Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen
1 x verpflanzt, bis zu 5 Basistriebe, Höhe 80 bis 125 cm

Berberis vulgaris (und Varianten)	Berberitze, Sauerdorn
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘ (und Varianten)	Liguster, immergrün
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rosa spec.	Rosen (als Schnitthecke)
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere (Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea‘	Buche (rotes Laub)
Buxus sempervirens	Buxbaum

(Anmerkung: Die Pflanzlisten sind noch mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag abzustimmen.)

ENTWURF



Planzeichen für Bauleitpläne

- Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeine Wohngebiete, 2 WO Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen. Maß der baulichen Nutzung: II Grundflächenzahl, TH maximale Traufhöhe, FH maximale Firsthöhe, GH maximale Gebäudehöhe.

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: E nur Einzelhäuser zulässig, ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, M Zweckbestimmung Mischfläche.

- F Zweckbestimmung Fußweg. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Grünflächen: Ö Öffentliche Grünfläche.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Vorschlag Baumpflanzungen, Vorschlag Parzellierung oder Verkehrsflächenunterteilung, Planungshöhen über Normalhöhennull (NHN), Vorhandene Geländehöhen über Normalhöhennull (NHN) noch zu ergänzen.

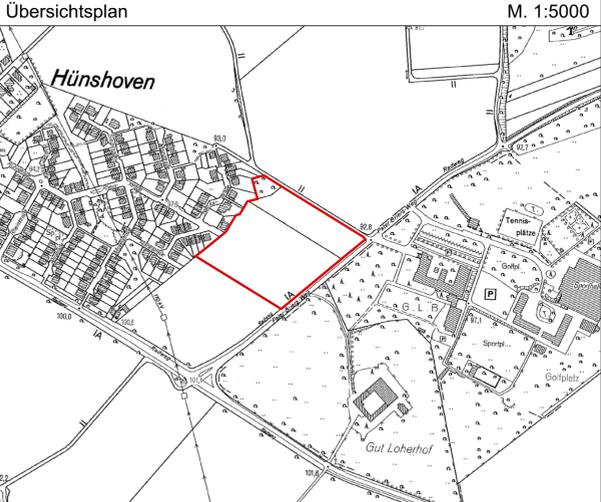
Textliche Festsetzungen

- 1. Allgemeine Wohngebiete (WA) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 2.1 Bezugshöhen der Höhenfestsetzungen Die festgesetzten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen beziehen sich auf die Planungshöhe, die anhand der im Plan angegebenen Höhen (wird noch ergänzt) jeweils für die Mitte der an der Straße liegenden Grundstückskante zu ermitteln sind. 2.2 Definition der Trauf-, First- und Gebäudehöhen Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO) Hinterer Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen innerhalb der WA1 und WA2 für Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen um 2,00 m überschritten werden. 4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Innerhalb des WA3 sind maximal neun Wohnungen je Wohngebäude zulässig. 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO) 5.1 Zulässigkeit von Garagen Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitensmöglichkeiten unter 3. zulässig. 5.2 Grenzabstände von Stellplätzen und Garagen Stellplätze und Garagen, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. 5.3 Carports (überdachte Stellplätze) Festsetzungen für Garagen gelten ebenso für Carports (überdachte Stellplätze). 6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB) 6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 1 im Kreis sind einreihige Schnitthecken heimischer Sorten aus Gehölzen der Pflanzliste 1 anzulegen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung 2 im Kreis sind mindestens zweireihige Schnitthecken heimischer Sorten aus Gehölzen der Pflanzliste 1 anzulegen. 6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen auf Verkehrsflächen Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. 7. Ausnahmeregelung (§ 31 Abs. 1 BauGB) Die festgesetzten Traufhöhen innerhalb des WA1 und WA2 dürfen um 1,50 m überschritten werden, wenn die beiden folgenden Voraussetzungen erfüllt sind: - die Seitenwände müssen einen Abstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen von 4,00 m einhalten - die maximale Firsthöhe muss um mindestens 0,50 m unterschritten werden. 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO) 8.1 Dachform 8.1.1 Dachform innerhalb der WA1 und WA2 Dächer baulicher Anlagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszuführen. 8.1.2 Dachform innerhalb des WA3 Dächer innerhalb des WA3 sind generell als Flachdach auszuführen. 8.2 Dachaufbauten und -einschnitte Innerhalb des WA1 und WA2 sind Dachaufbauten und -einschnitte auf maximal zwei Dachflächen je Gebäude zulässig. 8.3 Brüstungen Brüstungen innerhalb des WA3, die die Gebäudehöhe GH überschreiten, sind in transparenter Form mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % herzustellen. 8.4 Vorgärten Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudedachfläche und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Wird der Vorgarten zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit Hecken eingefriedet, so sind mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen und unversiegelt zu lassen.

- 8.5 Einfriedungen 8.5.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Schnitthecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 3 herzustellen. 8.5.2 Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken der privaten Grundstücke (mit Ausnahme der unter 8.5.3 genannten), die als Mauer, Giebelwände oder andere geschlossene Wände ausgeführt werden sollen, dürfen maximal 1,00 m hoch sein. 8.5.3 Einfriedungen entlang der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die gemäß textlicher Festsetzung 6.1 anzulegende Hecke darf nur auf der der Bebauung zugewandten Seite gemäß textlicher Festsetzung 8.5.2 eingefriedet werden. 8.6 Abgrabungen und Auffüllungen Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 1,00 m Höhe oder Tiefe sind unzulässig. 6. HINWEISE 1. Kampfmittel Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. 2. Haustechnische Anlagen Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie von Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bundesländer - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI zu erfolgen.

- PFLANZLISTEN Pflanzliste 1 - Heckenpflanzen für Flächen zum Anpflanzen Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen 1 x verpflanzt, bis zu 5 Basisstriebe, Höhe 80 bis 125 cm. Pflanzliste 2 - Straßebäume Bäume: Qualitative Pflanzgröße: Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, STU 18 - 20 cm. Pflanzliste 3 - Schnitthecken für straßenseitige Einfriedung Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen 1 x verpflanzt, bis zu 5 Basisstriebe, Höhe 80 bis 125 cm.

Approval table with columns for 'Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom ... aufgestellt worden.', 'Dieser Bebauungsplan hat auf Beschluss des Rates vom ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am ... in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.', and 'Dieser Bebauungsplan ist durch ortsbüchliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... in Kraft getreten.' It includes signatures for Schmitz Bürgermeister and Baesweiler, and a note about the plan's compliance with the Planning Act.



Stadt Geilenkirchen Planungsamt A61 Bearbeitungsstand: 09.11.2016 ENTWURF Bebauungsplan Nr. 113 'Am Gut Loherhof' M. 1:500

Amt für Bildung und Wirtschaft
10.11.2016
0862/2016

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Kenntnisnahme	24.11.2016

Antrag der Fraktion CDU - Auskunft über die zurzeit noch zur Verfügung stehenden freien Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten

Sachverhalt:

Die Fraktion CDU stellt mit Schreiben vom 24.10.2016 den Antrag, in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung Auskunft über die zurzeit noch freien Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Selka, Fürthenrode, Niederheid und Niederheid-Süd zu erhalten.

Bezüglich des Inhaltes des Fraktionsantrages wird auf das beigefügte Schreiben verwiesen.

Die Verwaltung wird in der Sitzung eine Übersicht der noch freien Gewerbeflächen in den genannten Gewerbegebieten geben.

Anlage/n:
Antrag_CDU_GEW_Flaechen_24112016

(Amt für Bildung und Wirtschaft, Frau Köppl, 02451/629108)

Geilenkirchen, 24.10.2016

Stadtverwaltung Geilenkirchen
Herrn Bürgermeister
Georg Schmitz
Markt 9

52511 Geilenkirchen

Max Weiler
von-Humboldt-Str. 56a
52511 Geilenkirchen
Tel.: 02451-73201
Handy: 0177-2095459
E-Mail: max-weiler@gmx.de

Antrag für die nächste Sitzung des SteWi am Donnerstag 24.11.2016 zum Thema Gewerbeflächen im Stadtgebiet Geilenkirchen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schmitz,

die CDU-Fraktion bittet in der o.g. Sitzung um Auskunft über die zurzeit noch zur Verfügung stehenden freien Gewerbeflächen in den folgenden Gewerbegebieten:

- + Selka
- + An Fürthenrode
- + Niederheid Süd
- + Niederheid

Ideal wäre eine graphische Darstellung, damit auf einen Blick die Lage des Grundstückes ersichtlich ist. Zusätzlich erbitten wir Auskunft über die Größe des Grundstückes und ob es zu einzelnen Grundstücken bereits Kaufinteressenten gibt und aus welchen Branchen diese Interessenten kommen.

Begründung:

Die Ratsvertreterinnen und Ratsvertreter sowie die Ortsvorsteher werden immer wieder von Personen auf Gewerbeflächen angesprochen.

Selbstverständlich werden die Gesprächspartner dann an die zuständigen Stellen in der Verwaltung verwiesen bzw. es wird der Kontakt zum Bereich Wirtschaftsförderung bei der Verwaltung vermittelt.

Zusätzlich dient diese Information den politischen Gremien dazu einen Überblick zu bekommen, ob bzw. wann wir weitere Gewerbegebietsflächen schaffen/beantragen müssen.

Bezüglich der Sensibilität der Thematik wird um Auskunft im nicht öffentlichen Teil des Ausschusses gebeten.

Es wird um eine kurze Bestätigung bezüglich des Antragseingangs bei der Verwaltung gebeten.

Für Ihre Bemühungen im Voraus vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Max Weiler
Fraktionsvorsitzender