

Einladung

zur 26. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen am

Donnerstag, dem 26.04.2018, 18:00 Uhr

im Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Geilenkirchen, Geltungsbereich: Fläche im Stadtkern, nördlich der Straße "An der Linde", östlich des "Hartbaumpfads", südlich des "Ahornwegs" und westlich des "Tannenwegs" (ehemalige Umspannanlage NEW) - Fassung des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB - Beschluss über die Information der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB
Vorlage: 1222/2018
2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 66 "Am Tripser Wäldchen"
Vorlage: 1239/2018
3. Beratung und Beschlussfassung zum Thema Luftreinhaltung in der Innenstadt
Vorlage: 1198/2018
4. Präsentation über die Methodik der Entwicklung neuer Gewerbeflächen für Geilenkirchen
Vorlage: 1230/2018
5. Sachstandsbericht Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing
Vorlage: 1124/2017
6. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion zur Aus- und Umgestaltung des Wurmauenparks
Vorlage: 1197/2018
7. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion zur Abbindung der Zufahrt des Kreissparkassenparkplatzes
Vorlage: 1217/2018
8. Anfragen

II. Nichtöffentlicher Teil

9. Anfragen

Mit freundlichen Grüßen

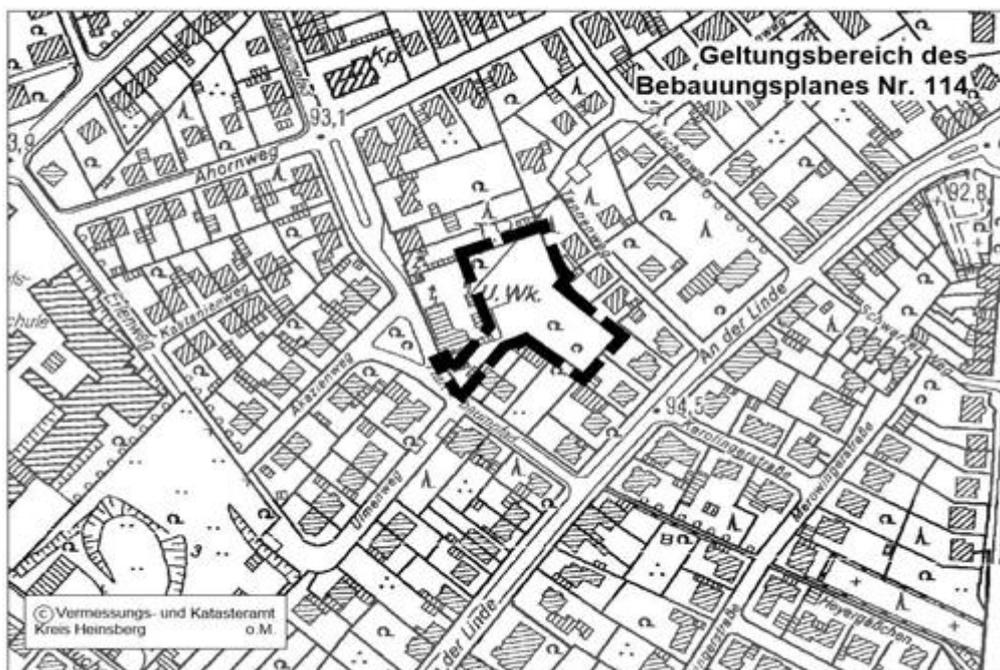
Karl-Peter Conrads
Ausschussvorsitzender

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	26.04.2018
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	16.05.2018

Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Geilenkirchen, Geltungsbereich: Fläche im Stadtkern, nördlich der Straße "An der Linde", östlich des "Hartbaumpfads", südlich des "Ahornwegs" und westlich des "Tannenwegs" (ehemalige Umspannanlage NEW)

- Fassung des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
- Beschluss über die Information der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB



Sachverhalt:

Im Bereich der Innenstadt, nordwestlich des Stadtkerns (am Übergang zum Stadtteil Bauchem) liegt das ehemalige Betriebsgelände der NEW. Hierbei handelte es sich um ein so genanntes Umspannwerk der ehemaligen Überlandzentrale. Nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung hat die NEW die Fläche an die ESG (Entwicklungsgesellschaft Stadt Geilenkirchen) verkauft, um an dieser Stelle Wohnbauflächen zu entwickeln.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von ehemals baulich genutzten Flächen. Ziel und Zweck des Planes ist es, in dieser integrierten Lage, angepasst an die Bebauungsstruktur der näheren Umgebung, qualifizierten Wohnungsbau zu entwickeln.

Die Stadt Geilenkirchen verfolgt mit dieser Bauleitplanung folgende Ziele:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraums zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse.
- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser ehemaligen gewerblichen Nutzung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes in nächster Nähe zum Stadtkern.

Darüber hinaus stellt das Vorhaben zudem eine städtebaulich sinnvolle Einbindung in einen bereits durch Wohnbebauung umgebenen Bereich dar.

Das am Hartbaumpfad befindliche, zwischenzeitlich leerstehende Betriebsgebäude und weitere auf den Grundstücken stehende bauliche Anlagen sollen im Jahresverlauf beseitigt werden. Entlang des Hartbaumpfades könnte dann eine so genannte Innenbereichsbebauung nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Die Planung sieht die Schaffung von Baugrundstücken vor, auf denen jeweils ein zweigeschossiges Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten realisiert werden kann.

Das Büro Raumplan aus Aachen wurde mit der Planung beauftragt und wird das Projekt in der Ausschusssitzung vorstellen.

Zu seiner Realisierung bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 der Stadt Geilenkirchen. Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren) abgewickelt werden, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Potenzielle Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich entfällt (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Im so genannten beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden, allerdings ist gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass die Öffentlichkeit sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Seitens der Stadtverwaltung wird es für zweckmäßig empfunden, dies gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen und die Informationsmöglichkeit im Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Hochbau (A 61) für zwei Wochen zu geben.

Im Ratsinformationssystem werden die Entwürfe für das Projekt und den Bebauungsplan eingestellt. Die Fraktionsvorsitzenden erhalten eine Ausfertigung der Entwürfe zur Vorbereitung der Sitzung.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Geilenkirchen wird aufgestellt.

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darüber zu informieren, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten kann und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Anlage/n:

A. Plan 11.04.2018

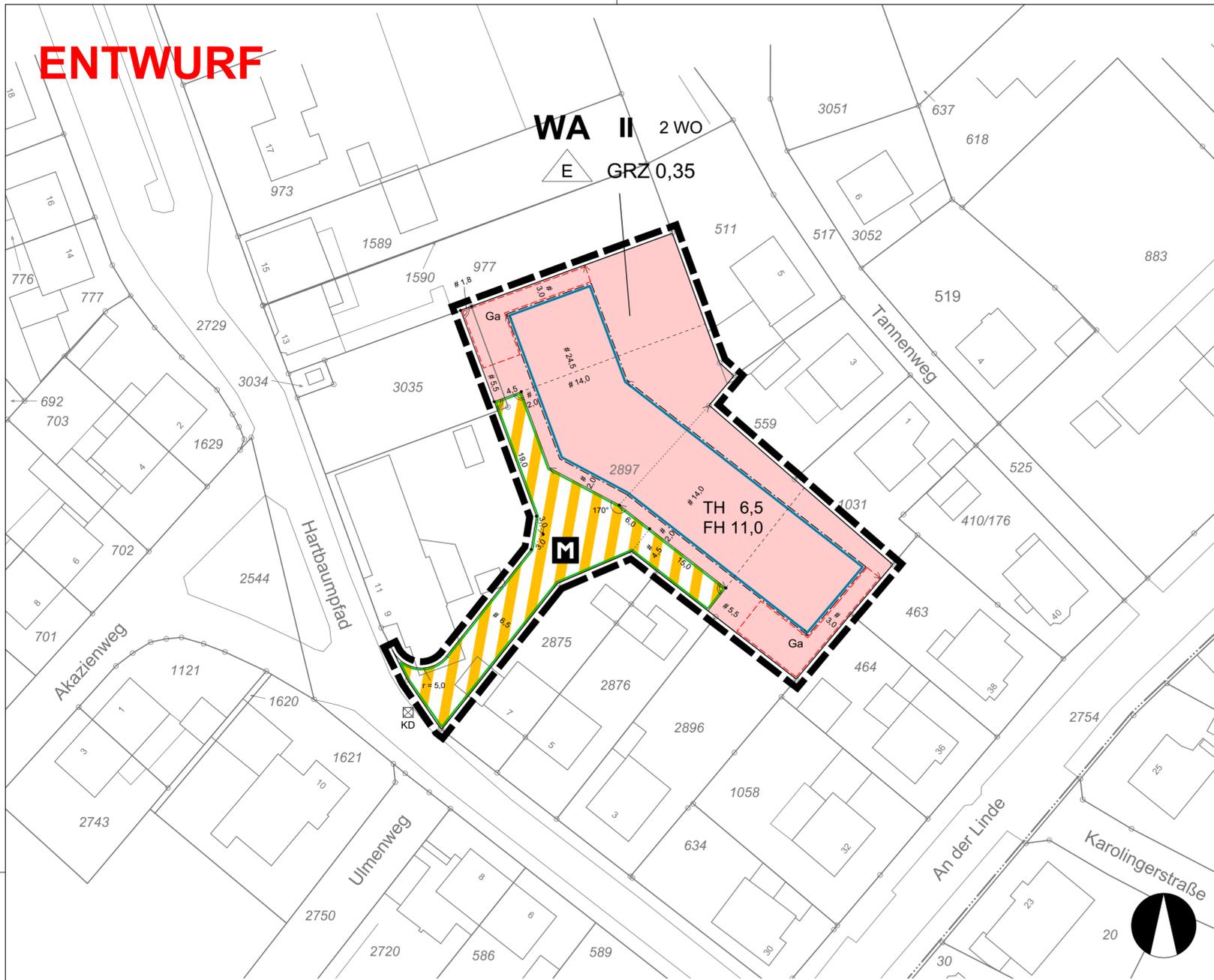
B. Textliche Festsetzung 11.04.2018

C. Begründung 11.04.2018

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Jansen, 02451 - 629 208)

ENTWURF

WA II 2 WO
E GRZ 0,35



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 _____ über die vorgebrachten Stellungnahmen nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen.
Geilenkirchen, _____	Geilenkirchen, _____
Schmitz Bürgermeister	Schmitz Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen am _____ als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft getreten.
Geilenkirchen, _____	Geilenkirchen, _____
Schmitz Bürgermeister	Schmitz Bürgermeister
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanZV).	Bearbeitung des Bebauungsplanes: Büro RaumPlan Lütticher Straße 10 - 12 52064 Aachen
Baesweiler, _____	Aachen, _____
Dipl.-Ing. K. Frenken Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Dipl.-Ing. U. Schnuis
Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung (GV NRW S. 1162) vom 15.12.2016, §§ 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 durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GV NRW 2016 S. 1057), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVO NRW) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 05.11.2015 (GV NRW S. 741).	
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung (siehe gesonderte Blätter).	

Planzeichen für Bauleitpläne

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 2 WO Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
- II maximale Anzahl Vollgeschosse
- TH maximale Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt
- FH maximale Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung Mischfläche

Sonstige Planzeichen

- Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- KD Bezugspunkt Kanaldeckel (KD) Höhe 94,17 m über Normalnull (Lage nicht eingemessen)

Textliche Festsetzungen

- 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.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelpunkt des in der Planzeichnung mit 'KD' gekennzeichneten Kanaldeckels.
Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugspunkt und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugspunkt und dem obersten Dachabschluss.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

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

- Ausnahmeregelung**
(§ 31 Abs. 1 BauGB)
Die festgesetzten Traufhöhen dürfen um 1,00 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
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)
- Dachform**
Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung unter 5. sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Das Dach darf bei Anwendung der Ausnahmeregelung nicht als Satteldach ausgeführt werden.
- Einfriedungen**
6.2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als transparente Zaunkonstruktionen mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % oder als standorttypische Schnitthecken herzustellen. Im Bereich der Vorgärten ist maximal eine Höhe von 0,80 m über der Geländehöhe zulässig.

- Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken
Grundstückseinfriedungen zwischen den Gartenbereichen der privaten Grundstücke, die als Mauern, Gabionenwände oder andere geschlossene Wände ausgeführt werden sollen, dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Diese können mit transparenten Zaunkonstruktionen kombiniert werden. Insgesamt darf eine Höhe von 2,00 m mit Grundstückseinfriedungen zwischen privaten Grundstücken nicht überschritten werden.
- 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.

KENNZEICHNUNG

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Bereich gekennzeichnet, der mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

HINWEISE

- 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 Bund/Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
- Bodenbelastungen**
Der Boden im nördlichen Bereich des Flurstückes 2897 von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist bis zu 0,50 m Tiefe auszuheben und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Im südlichen Bereich des Flurstückes 2897 ist eine Gefährdungsabschätzung mit Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. In den Bereichen, in denen keine Überbauung stattfindet, ist eine Oberbodenschichtprobe auf ihren Schadstoffgehalt zu untersuchen.
Die notwendigen Maßnahmen im nördlichen und südlichen Teilbereich sind entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Erschließungsträger umzusetzen.

Übersichtsplan

M. 1:5000



Stadt Geilenkirchen Planungsamt A61

Bearbeitungsstand: 11.04.2018

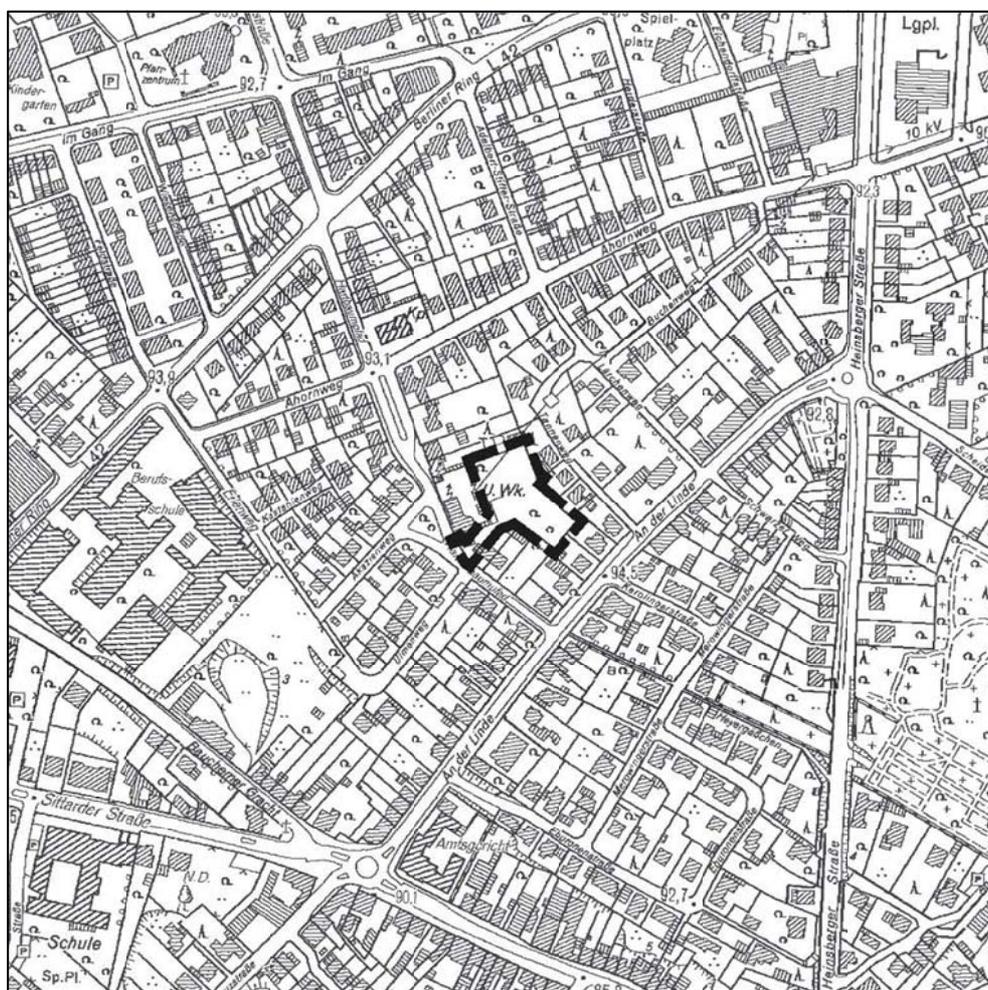
Bebauungsplan Nr. 114 'Hartbaumpfad'

M. 1:500

Gemarkung Geilenkirchen, Flur 5



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 114 ,Hartbaumpfad'



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)

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelpunkt des in der Planzeichnung mit ‚KD‘ gekennzeichneten Kanaldeckels.

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

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

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

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

5. Ausnahmeregelung
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzten Traufhöhen dürfen um 1,00 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

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

6.1 Dachform

Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung unter 5. sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Das Dach darf bei Anwendung der Ausnahmeregelung nicht als Satteldach ausgeführt werden.

6.2 Einfriedungen

6.2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als transparente Zaunkonstruktionen mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % oder als standorttypische Schrithecken herzustellen. Im Bereich der Vorgärten ist maximal eine Höhe von 0,80 m über der Geländehöhe zulässig.

6.2.2 Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken

Grundstückseinfriedungen zwischen den Gartenbereichen der privaten Grundstücke, die als Mauern, Gabionenwände oder andere geschlossene Wände ausgeführt werden sollen, dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Diese können mit transparenten Zaunkonstruktionen kombiniert werden. Insgesamt darf eine Höhe von 2,00 m mit Grundstückseinfriedungen zwischen privaten Grundstücken nicht überschritten werden.

6.3 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.

KENNZEICHNUNG

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Bereich gekennzeichnet, der mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

HINWEISE

1. 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.

2. Bodenbelastungen

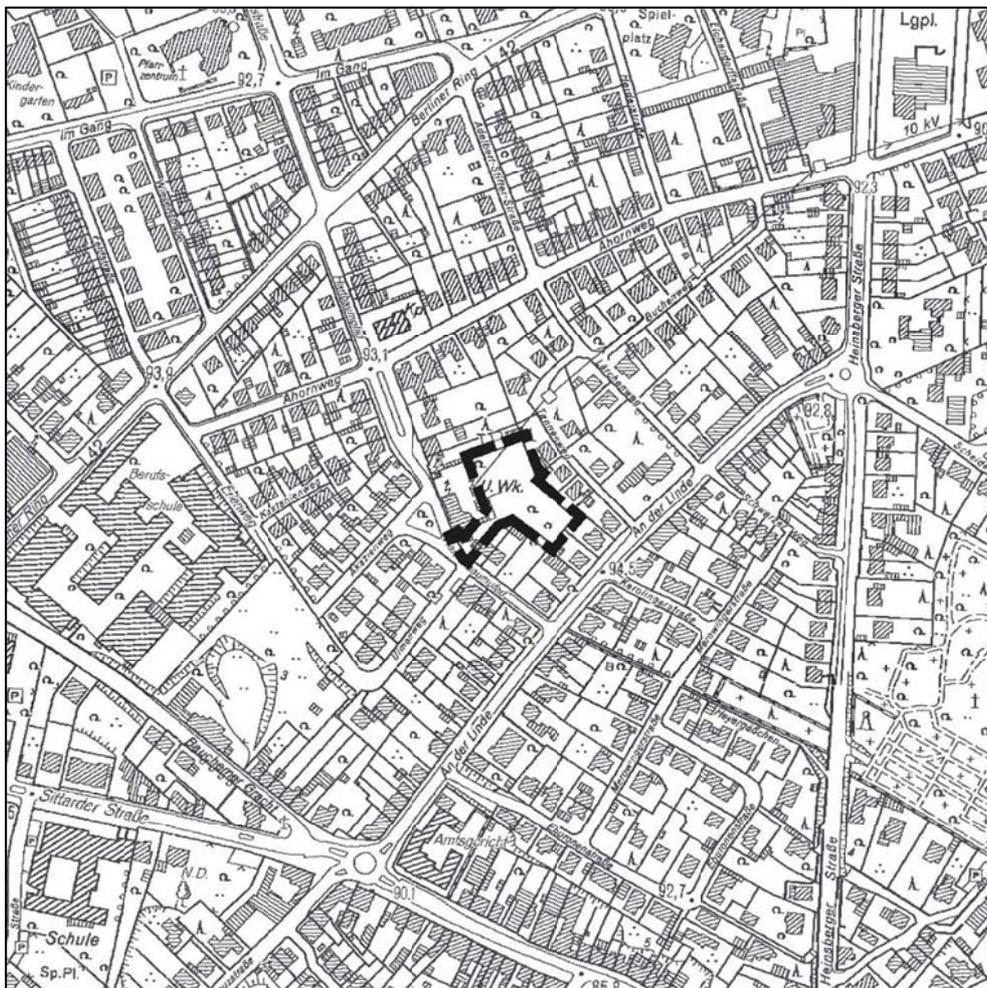
Der Boden im nördlichen Bereich des Flurstückes 2897 von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist bis zu 0,50 m Tiefe auszuheben und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Im südlichen Bereich des Flurstückes 2897 ist eine Gefährdungsabschätzung mit Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. In den Bereichen, in denen keine Überbauung stattfindet, ist eine Oberbodenmischprobe auf ihren Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Die notwendigen Maßnahmen im nördlichen und südlichen Teilbereich sind entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Erschließungsträger umzusetzen.



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114 ,Hartbaumpfad'



Lage des Plangebietes

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Größe des Plangebietes

2. Bestehende Planungen und Planverfahren

2.1 Vorhandene Planungen

2.2 Planverfahren

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

3.2 Erforderlichkeit der Planung

3.3 Städtebauliches Konzept

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

4.5 Flächen für Garagen

4.6 Örtliche Bauvorschriften

4.7 Erschließung

5. Umweltbelange

5.1 Lärmschutz

5.2 Vegetationsschutz

5.3 Artenschutz

5.4 Boden- und Wasserschutz

5.5 Denkmalschutz

6. Erdbebenzone

7. Kampfmittelbeseitigung

8. Kosten

9. Flächenbilanz

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 114, ‚Hartbaumpfad‘ liegt ca. 500 m nordwestlich des Zentrums von Geilenkirchen zwischen den Straßen Hartbaumpfad, Ahornweg, Tannenweg und der Straße ‚An der Linde‘. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 2897 und 3035, alle Flur 5, Gemarkung Geilenkirchen. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2.385 m².

Die nördlich angrenzenden östlichen Teilflächen der Flurstücke 973, 977 und 1589, alle Flur 5, werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, weil es sich hierbei nicht um bereits genutzte Flächen handelt. Vielmehr handelt es sich um rückwärtige Gartenflächen, die insbesondere für das umliegende Kleinklima von Bedeutung sind. Die Fläche der NEW hingegen ist als Brachfläche zu bezeichnen, die bereits genutzt wurde und einer erneuten Nutzung zugeführt werden soll. Durch die erneute Nutzung besteht hier die Chance, eventuelle Altlasten zu verorten und im Zuge der Bebauung zu beseitigen. Des Weiteren würde die Einbeziehung der oben genannten Flurstücke bedeuten, dass am Ende des Erschließungsstiches eine zusätzliche Wendeanlage erforderlich werden würde. Zudem müsste die Erschließungsstraße aufgrund der Länge verbreitert werden und Besucherparkplätze aufweisen. Insbesondere aufgrund der nur einseitigen Erschließung würde der ohnehin hohe Erschließungsanteil dadurch erheblich zunehmen und würde die Erschließung der zusätzlichen Flurstücke unwirtschaftlich machen.

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

Die Flurstücke 2897 und 3035 waren bisher Eigentum der NEW. Unmittelbar am Hartbaumpfad steht ein ehemaliges mehrgeschossiges Umspannwerk der NEW, dessen Nutzung mittlerweile aufgegeben wurde. Diese bebaute Teilfläche liegt außerhalb des Plangebietes und soll entsprechend den Vorgaben nach § 34 BauGB bebaut werden. Die rückwärtigen Flächen wurden von der NEW als Lagerfläche genutzt.

Die rückwärtigen südlichen Flächen sind brach gefallen und zeichnen sich durch einen größeren Gehölzbestand mit teilweise großkronigen Laubbäumen aus.

Die unmittelbar angrenzende Bebauung im Bereich Hartbaumpfad, Akazienweg und Ulmenweg besteht vorrangig aus einer zweigeschossigen Doppelhausbebauung. Die angrenzenden Bereiche ‚An der Linde‘, Tannenweg und Ahornweg werden durchgehend von einer ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung geprägt.

Im Einmündungsbereich des Akazienweges in den Hartbaumpfad befindet sich ein städtebaulich markanter Dreiecksplatz, der durch drei Bestandsbauten betont wird. Die Straße Hartbaumpfad weitet sich zur Einmündung in den nördlich verlaufenden Ahornweg angerartig auf. Beide vorgenannten Platzräume vermitteln im Zusammenspiel mit der angrenzenden Bebauung den Eindruck eines intakten großzügigen Wohnumfeldes. Eine Verdichtung in

Teilbereichen würde zur Aufwertung und zur intensiveren Nutzung des Umfelds beitragen.

Das Plangebiet ist fußläufig über das Heyergäßchen in direkter Verlängerung des Hartbaumpfades und über die Heinsberger Straße unmittelbar mit dem Stadtkern von Geilenkirchen verbunden.

Im Umkreis von 600 m um das Plangebiet befinden sich der katholische Kindergarten St. Ursula und die Städtische Kindertagesstätte Bauchem. Im Umkreis von 750 m liegen zusätzlich die AWO Kindertagesstätte Jahnstraße und das AWO Familienzentrum inklusive Kindertagesstätte Stadtmitte. Aufgrund der zentralen Lage bieten sich unterschiedliche Schulstandorte in geringer Distanz an. Das Plangebiet ist über die Haltestellen Amtsgericht (ca. 280 m), Berufskolleg (ca. 260 m), Gerhart-Hauptmann-Straße (ca. 300 m) und ‚An der Linde‘ (ca. 260 m) und Bahnhof (ca. 1000m) sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

2. Bestehende Planungen und Planverfahren

2.1 Vorhandene 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.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt das Plangebiet als ‚Gemischte Bauflächen‘ dar. Das Umspannwerk wird als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität ohne Flächendarstellung gekennzeichnet.

Die Verkehrsflächen des Hartbaumpfades und des Akazienweges, die nordwestlich bzw. westlich angrenzende Bebauung sowie einzelne Grundstücke am Tannenweg und an der Straße ‚An der Linde‘ sind Inhalte des Durchführungsplanes Bebauungsplan 5.

2.2 Planverfahren

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

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens in Form einer Anpassung an die Ziele des Bebauungsplanes ohne eigenes Änderungsverfahren vollzogen.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Durch die Aufgabe des Umspannwerkes der NEW besteht die Möglichkeit, den Standort städtebaulich aufzuwerten und die heute mindergenutzten Flächen einer standortgerechten Nutzung zuzuführen. Durch das geplante Wohngebiet 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 und zentral gelegene Einfamilienhausgrundstücke und Bauflächen für eine Mehrfamilienhausbebauung. Von besonderem öffentlichen 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

Die Stadt Geilenkirchen beabsichtigt, den Wohnbauflächenbedarf vorrangig durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu befriedigen. Durch derartige Maßnahmen können jedoch lediglich kleine Wohngebiete mit erheblichem Kostenaufwand erschlossen werden.

Die Aufgabe des Umspannwerkes bietet die Chance, im Bereich des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten und hier eine Bebauung zu ermöglichen, die sich im Gegensatz zum bisherigen Umspannwerk in den Bestand bezüglich Art und Maß der Nutzung einfügt.

3.3 Städtebauliches Konzept

Im Zusammenhang mit dem Grundstück des heutigen Umspannwerkes sollen im Bereich des Plangebietes unterschiedliche Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Anstelle des Umspannwerks soll ein Mehrfamilienhaus nach § 34 BauGB realisiert werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 114 werden lediglich kleinere Grundstücke für Einfamilienhäuser erschlossen. Das städtebauliche Konzept sieht hier vier zweigeschossige Einzelhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 465 qm vor. Die Erschließung erfolgt über eine ca. 40 m lange Stichstraße, die sich in zwei ca. 20 m lange Arme verzweigt. Die Stichstraße schließt unmittelbar

nordwestlich des Flurstückes 2875, Hartbaumpfad Nr. 7, an den Hartbaumpfad an.

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

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der angrenzenden Bereiche innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulassungsfähigen Nutzungsarten ‚Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen‘ werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch diese Nutzungen werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und um eine dem zentralen Standort angemessene Verdichtung zu ermöglichen, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl mit 0,35 als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht nicht der möglichen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 0,4, damit eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist nach § 19 BauNVO bis zu 50 % zulässig.

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. Zudem entspricht die Zweigeschossigkeit der vorrangigen Ausnutzung in den angrenzenden Bereichen.

Zur Harmonisierung zukünftiger Gebäudekubaturen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse Trauf- und Firsthöhen 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 den unmittelbar vor der Einmündung der Stichstraße des Plangebietes gelegenen Kanaldeckel innerhalb der Straße ‚Hartbaumpfad‘.

Die Traufhöhen dürfen gemäß Ausnahmeregelung um 1,00 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 ca. 7,50 m realisiert werden kann, aber die maximale Gebäudehöhe unterhalb der allgemein zulässigen Firsthöhe liegt. Aufgrund des zusätzlichen Ausschlusses von Satteldächern wird sich die Kubatur trotz der Erhöhung der Traufhöhe in das zukünftige Ortsbild einfügen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund des geringen Abstands zur nördlich und östlich angrenzenden Einzelhausbebauung am Tannenweg und an der Straße ‚An der Linde‘ wird die offene Bauweise innerhalb des Plangebietes auf ‚Einzelhäuser‘ beschränkt. Zudem wird dadurch eine Durchgrünung wie im Bestand vorhanden sichergestellt.

Die überbaubaren Flächen werden zusammenhängend in einem Abstand von 2,00 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Die Tiefe der überbaubaren Flächen beträgt 14,00 m. Diese Tiefe ermöglicht einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen, andererseits wird zu den Verkehrsflächen ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt.

4.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei beschränkt werden. Damit soll innerhalb des Wohngebietes einerseits eine Mehrfamilienhausbebauung vermieden, andererseits entsprechend der demographischen Entwicklung aber ermöglicht werden, dass eventuell ein Elternteil eine separate kleine Wohnung innerhalb eines Einfamilienhauses bezieht.

4.5 Flächen für Garagen

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen Garagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen

werden. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Garagen festgesetzten Flächen jeweils in Verlängerung der beiden Arme der Stichstraße zulässig. Die Festsetzungen für Garagen gelten ebenfalls für überdachte Stellplätze (Carports). Nicht überdachte Stellplätze unterliegen somit keiner Beschränkung.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen zu minimieren und ein homogenes und gestalterisch ansprechendes Erscheinungsbild zu schaffen. Bei Gebäuden mit erhöhter Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung wird die Dachneigung auf maximal 25° reduziert, um eine erdrückende Wirkung der Gebäude zu vermeiden. Zusätzlich werden Flachdächer ausdrücklich zugelassen.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen nur transparente Zaunkonstruktionen mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % oder als Hecken mit bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Die Höheneinschränkung wird aus Gründen der Verkehrssicherheit getroffen. 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.

4.7 Erschließung

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Straße ‚Hartbaumpfad‘ an das örtliche und auch überörtliche Straßennetz angebunden. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine ca. 40,00 m lange und 6,50 m breite Stichstraße, die sich im Bereich einer dreiecksförmigen Straßenaufweitung auf zwei jeweils 4,50 m breite und ca. 20,00 m lange Stiche verzweigt. Die Verzweigung wird derart aufgeweitet, dass hier das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs möglich ist.

Die Verkehrsflächen werden insgesamt als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Mischfläche‘ festgesetzt. Damit soll eine Nutzung der Flächen über die reine Erschließung hinaus ermöglicht werden. Aufgrund der Breite von

6,50 m können in dem südwestlichen Abschnitt der Stichstraße ohne Probleme mindestens zwei Besucherparkplätze realisiert werden.

Entwässerung

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. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung bzw. Nutzung des Grundstücks entfällt die Notwendigkeit der Versickerung. Gemäß der digitalen Bodenkarte ‚Geobasis NRW 2013‘ ist das gesamte Plangebiet für eine Versickerung aufgrund der geringen Durchlässigkeitswerte ohnehin ungeeignet. Das Niederschlagswasser kann somit wie das Schmutzwasser dem angrenzenden Kanal in der Straße ‚Hartbaumpfad‘ zugeführt werden.

5. Umweltbelange

5.1 Lärmschutz

Die bauliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes und die geringen Verkehrsmengen auf den angrenzenden Straßen lassen eine Überschreitung von Grenz- bzw. Orientierungswerten von Lärmimmissionen nicht erwarten.

Um Lärmbeeinträchtigungen durch Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie von Blockheizkraftwerken zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung und der Betrieb vorgenannter Anlagen unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bundes- / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zu erfolgen hat.

5.2 Vegetationsschutz

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

5.3 Artenschutz

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

schutzes der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht umgesetzt worden.

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

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine Artenschutzvorprüfung vorgenommen.

5.4 Boden- und Wasserschutz

Die bereits heute bestehende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes entbindet von der Pflicht, das Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz ortsnah zu versickern oder einem Gewässer zuzuführen. Aufgrund der Festsetzungen der Verkehrsflächen und einer maximalen Grundflächenzahl zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit von 0,525 ist eine Versiegelung von insgesamt 63 % der Flächen des Plangebietes möglich. Die bisherige Verdichtung bzw. Versiegelung des Plangebietes liegt bei ca. 30 %.

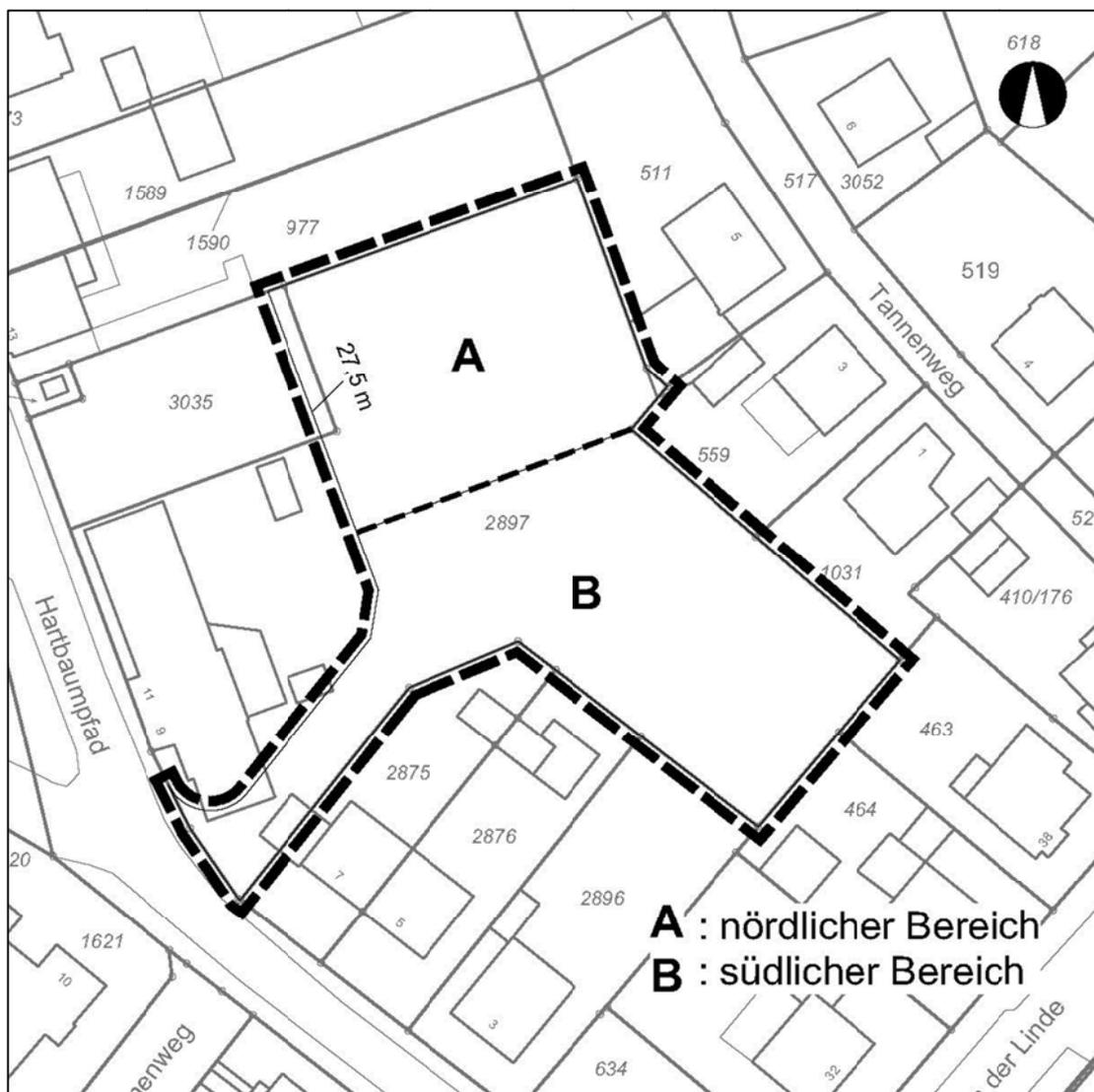
Aufgrund der vorangegangenen Nutzung wurde von der Jorias GeoConsult GmbH, Baesweiler eine Bodenuntersuchung auf nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen im Plangebiet durchgeführt (Grundstück Hartbaumpfad, Bodenuntersuchungen auf Verunreinigung, Jorias GeoConsult GmbH, Baesweiler, Januar 2018). Die Untersuchungen ergaben, dass im Boden unter dem Grundstück Hartbaumpfad 9 - 11, Flurstück 3035 und nördlicher bzw. nordwestlicher Teil des Flurstückes 2897 (siehe Abbildung ‚Abgrenzung der Teilbereiche‘) keine umweltrelevanten Verunreinigungen durch Kohlenwasserstoffe (H53) und/oder polychlorierte Biphenyle (PCB) vorhanden sind. Auf Untersuchungen des südöstlichen Teils des Flurstücks 2897 wurde verzichtet, da dieser Teil nur als Hausgarten genutzt worden ist. Es zeigte sich jedoch, dass die oberste Bodenzone bis 0,50 m im nördlichen Teil des Grundstückes erhöhte Quecksilbergehalte aufweist, die teilweise über dem Zuordnungswert Z2 (5,0 mg/kg) der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) liegen. Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung als Wohnbaufläche wird empfohlen, im Zuge der geplanten Baumaßnahmen den Oberboden im nördlichen Teil des Grundstückes bis zu 0,50 m Tiefe auszuheben und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. In den textlichen Festsetzungen wird auf die Bodenbelastungen und die entsprechenden Maßnahmen hingewiesen.

Es ist davon auszugehen, dass das Material der Einbauklasse Z2 der LAGA-Boden entspricht. Bei einer Deponierung kann der Boden der oberen Bodenzone bis zu 0,50 m Tiefe zum Bau einer geologischen Barriere genutzt werden. Alternativ ist er der Deponieklasse DK 0 zuzuordnen. Die Untersuchungen haben weiter gezeigt, dass das Quecksilber nicht wasserlöslich und somit eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist.

Das Amt für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg weist in seiner Auskunft aus dem Altlasten-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg vom 26.03.2018 darauf hin, dass auch im südlichen Teil des Flurstückes 2897 Lagerungen stattgefunden haben. Auch auf diesem Grundstücksteil ist eine Gefährdungsabschätzung mit Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. Zusätzlich ist in Bereichen, in denen keine Überbauung stattfindet, eine Oberbodenmischprobe auf ihren Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Aufgrund der vorgenannten Untersuchung der Jorias GeoConsult GmbH und der Auskunft aus dem Altlasten-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die notwendigen Untersuchungen für den südlichen Teilbereich sollen vor Offenlage des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger wird die Durchführung bereits feststehender Maßnahmen und der Maßnahmen, die sich aus den zusätzlichen Untersuchungen ergeben, geregelt. Somit können vor Veräußerung der Grundstücksflächen an zukünftige Bauherren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden.



(Abbildung: Abgrenzung der Teilbereiche)

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

5.5 Denkmalschutz

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

6. Erdbebenzone

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

7. Kampfmittelbeseitigung

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im weiteren Verfahren beteiligt. Auf die Stellungnahme wird im Bebauungsplan verwiesen werden.

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 %)	2.389 m ²
• Allgemeines Wohngebiet	(77,9 %)	1.860 m ²
• Verkehrsflächen	(22,1 %)	529 m ²
• Einzelhäuser		4 Stück

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	26.04.2018
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	16.05.2018

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 66 "Am Tripser Wäldchen"

Sachverhalt:

1. Einleitung/Beratungsanlass

Durch den Rückbau der 110-KV-Leitung, die bis vor kurzem das Stadtgebiet aus südwestlicher Richtung bis zur Umspannstation durchquerte, fällt in einigen Baugebieten das Schutzziel für die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen weg. Demnach könnte sich dort die Möglichkeit eröffnen, eine Nachfolgenutzung für diese Flächen zu schaffen.

Da nach wie vor erheblicher und in der Tendenz steigender Bedarf an Wohnbauflächen besteht, sollte geprüft werden, ob sich die frei werdenden Flächen für eine Wohnbebauung eignen. Begonnen wurde mit der Untersuchung im Wohngebiet „Am Tripser Wäldchen“.

Die möglichen Flächen innerhalb des Baugebiets und deren rechtliche Situation stellen sich folgendermaßen dar:

2. Bestandsaufnahme

- a) Im Einfahrtsbereich zum Wohngebiet befindet sich nördlich der nach rechts abschwenkenden 90°-Kurve eine Grünfläche. Diese Grünfläche ist auf der westlichen Seite mit Gras bewachsen, auf der östlichen Seite und unmittelbar nördlich der Straßenkurve befindet sich Gehölzbestand mit Bäumen und Sträuchern. Dieser Gehölzbestand zieht sich außerdem als 5 m breiter Pflanzstreifen ganz im Westen dieser Fläche als Abgrenzung zum Baugebiet „Blumenviertel“ entlang. Zusätzlich befindet sich westlich der Grundstücke „Am Tripser Wäldchen 88 und 83“ eine Sickermulde. Am Ende der Kurve befindet sich eine Bordsteinabsenkung, die der Zufahrt zur Grünfläche neben der Aufwallung entlang der Kurve dienen sollte. Dieser Zufahrtsbereich ist mit Sträuchern zugewachsen. Südlich der Querstraße „Am Tripser Wäldchen“ noch innerhalb der Parzelle befindet sich eine öffentliche Stellplatzanlage für vier bis fünf Pkw.
- b) Auf der anderen Straßenseite dieser Querstraße befinden sich einige Längsparkplätze. Im nördlich davon gelegenen Bereich befindet sich eine mit Gras bestandene Grünfläche. In diesem Bereich verläuft auf der westlichen Seite eine Mulde zur Versickerung von Oberflächenwasser aus den angrenzenden Bereichen.

- c) Weiter nördlich setzt sich diese mit Gras bestandene Grünfläche fort. Hier befindet sich ebenfalls eine Mulde zur Versickerung von Regenwasser, welches von den angrenzenden bebauten Grundstücken zugeleitet wird. Am nördlichen Ende des Baugebietes weitet sich die Grünfläche großzügig auf. Hier befindet sich ebenfalls eine mit Gras bewachsene Fläche. Der in diesem Bereich verbliebene Stromleitungsmast muss bestehen bleiben. Im Westen befindet sich eine Umspannanlage, die derzeit mit zwei Transformatoren bestanden ist.

Das Baugebiet ist überplant vom Bebauungsplan Nr. 66. Die Grünflächen sind dargestellt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Der Bereich der ehemaligen Leitungstrasse ist festgesetzt mit einem beidseitigen Schutzstreifen als von der Bebauung freizuhaltende Fläche.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass die festgesetzten „Grünflächen“ im Bereich der Stromleitung im Verbund mit dem Anger, der Randeingrünung und dem vorhandenen Wäldchen ein ökologisch wirksames Netz bilden, die die Wohnqualität des Gebietes wesentlich heben und zugleich dem Ausgleich der Flächenversiegelung dienen.

Das Mulden- und Teichsystem im Baugebiet soll dafür sorgen, dass das Oberflächenwasser von den bebauten Grundstücken zum deutlich überwiegenden Teil vor Ort versickert werden kann.

Die im Norden des Baugebietes gelegene größere Grünfläche (Bereich c) hat u. a. die Funktion, bei Überlastung der angrenzenden Mulden das überschüssige Wasser aufzunehmen, zwischenzulagern und im Wege der Verdunstung und Versickerung der Natur wieder zuzuführen.

3. Bauliche Nutzbarkeit der ehemaligen 110-KV-Leitungstrasse

- a) Die nördliche Hälfte dieses Bereiches scheidet für eine Bebauung aus. Die Versickerungsmulde am östlichen Rand bildet eine erhebliche Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit. Die Querparkplätze, von der Straße abzweigend, entlasten den Straßenraum vom Parkdruck. Die darunter verbleibende Fläche wäre zu schmal für eine Bebauung in Anbetracht der einzuhaltenden Abstände von der Mulde im Osten und von dem benachbarten Baugrundstück im Westen. Anders kann es aussehen bei der südlichen Hälfte dieser Fläche, also nördlich des Rechtskurvenbereiches. Hier könnte man sich eine Bebauung vorstellen.
- b) Hier scheidet eine bauliche Entwicklung aus. Die Versickerungsmulde stellt eine erhebliche Einschränkung dar. Entlang der Straße sind Längsparkplätze eingerichtet, an denen in Anbetracht des Parkdruckes im Bereich der Straße „Am Tripsen Wäldchen“ nichts geändert werden sollte.
- c) Der im Norden gelegene Bereich scheidet für eine bauliche Nutzung ebenfalls aus. Er dient als Auffangfläche bei einer möglichen Überlastung des Muldenversickerungssystems. Der hier noch vorhandene Strommast muss erhalten bleiben. Die Nähe zur Umspannanlage gebietet aus Immissionsschutzgründen erheblichen Abstand. Der sich südlich anschließende Schmalbereich Richtung Wendehammer und darüber hinaus scheidet für eine bauliche Nutzung aus, da hier das zur Entwässerung nötige Muldensystem vorhanden ist. Die nordöstlich des Wendehammers gelegene überbaubare, aber noch nicht baulich genutzte Fläche kann allerdings zu einem rechteckigen Baufenster geringfügig erweitert werden. Hier kann jetzt eine Bebauung erfolgen; das Grundstück könnte am Markt angeboten werden.

4. Baukonzept im Bereich a) Südhälfte

Durch den erforderlichen Abstand zur vorhandenen Sickermulde, die Zufahrtsmöglichkeit zu Pflegezwecken und die Weiterführung des 5 m breiten Pflanzstreifens am westlichen Plangebietsrand könnten Baugrundstücke mit einer Gesamtbreite von 32 m entstehen. Da die städ-

tebaulichen Grundsätze des Bebauungsplans Nr. 66 eingehalten werden sollten, scheint eine Parzellierung in zwei Baugrundstücke von je 16 m Breite sinnvoll. Die sich dadurch ergebenden Grundstücksflächen würden sich auf 638 m² und 535 m² belaufen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandflächen könnten so Gebäudebreiten von jeweils 10 m realisiert werden. Die Tiefe der möglichen Bebauung sollte wie im übrigen Plangebiet 16 m betragen.

Eine Bebauung mit Doppelhäusern scheint wenig sinnvoll, da auf jedem Teilgrundstück nur eine Hausbreite von 5 m zu realisieren wäre. Im gesamten Baugebiet sind zudem nur 12 von 79 Wohnhäusern Doppelhäuser. Die maximale Breite der Bestandsbebauung beträgt ca. 15 m. Dieses Maß sollte auch bei einer neuen Bebauung nicht überschritten werden.

Die Bebauung der gesamten Fläche mit nur einem großen Gebäude mit mehreren Wohneinheiten würde nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen. Deshalb sollten nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen werden.

Auch sollte der Zufahrts- und Eingangsbereich in das Baugebiet nicht durch ein für dieses Gebiet atypisches Gebäude eines Mehrfamilienwohnhauses markiert werden.

Denkbar ist jedoch, für die Einzelhausbebauung auch zwei Vollgeschosse zu ermöglichen, wenn die Abstandfläche zum benachbarten neuen Baugrundstück 4 m beträgt. Hiermit würde dem Wunsch vieler Bauherren Rechnung getragen, ein Gebäude mit Flachdach oder eine Stadtvilla zu bauen.

Die vorhandene deutliche Aufwallung ist nur im Bereich der Straße vorhanden. Der rückwärtige Grundstücksbereich stellt sich relativ eben dar. Ein Rückbau bzw. Abflachen der Aufwallung wäre zur Erschließung der beiden Baugrundstücke erforderlich.

Die Entwässerung der beiden Grundstücke könnte über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße erfolgen.

Durch die Ausweisung als Bauland würde auf einem Teil dieser Fläche ein Eingriff in die ökologische Ausgleichsfläche entstehen, der entsprechend zu kompensieren wäre.

Die Fläche für beide Baugrundstücke beträgt 1.173 m². Als Biotoptypen sind dort Feldgehölz und Grünfläche (Wiese) vorhanden. Dieser Bestand ist mit 3.958 Ökopunkten zu bewerten.

Geplant sind auf der Fläche die Bebauung mit zwei Wohnhäusern und die Anlage von Hausgärten. Zusätzlich sollten in den Vorgärten entlang der Kurve Heckenpflanzungen aus heimischen Sträuchern erfolgen. Die geplante Nutzung wird mit 1.877 Ökopunkten bewertet. Demnach verbleibt durch den Eingriff ein auszugleichender Bedarf von 2.081 Ökopunkten.

Diese 2.081 Ökopunkte könnten durch eine Aufwertung der vorhandenen Grünflächen innerhalb des Baugebietes nachgewiesen werden. Für eine Umwandlung von Wiesenflächen in Feldgehölz würden 520 m² Fläche benötigt. Würde man eine Obstwiese schaffen, wäre eine Fläche von 416 m² erforderlich. Auf den untersuchten Teilflächen a, b und c wäre außerhalb der Sickeranlagen genügend Fläche für die Umwandlung in hochwertigere Ausgleichsflächen vorhanden. Diese Flächen würden, wie die Untersuchung gezeigt hat, faktisch für eine Bebauung ausscheiden. Gerade durch den Wegfall der Hochspannungsleitung, die eine Höhenbegrenzung erforderlich machten, eignen sich diese Flächen besonders zum Anpflanzen von heimischen Obst- und Laubbäumen.

Die Möglichkeit, zwei Grundstücke für die Bebauung mit jeweils einem Wohnhaus zu schaffen, könnte ohne eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 erreicht werden. Hierzu müsste eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 66 hinsichtlich der Festsetzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche und der überlagernden Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft erteilt

werden. Voraussetzung für die Erteilung dieser Befreiung wäre, dass die zur Schaffung der Baugrundstücke überplante Ausgleichsfläche in einem anderen Bereich des Baugebietes nachgewiesen würde.

5. Weiteres Vorgehen

Falls eine Befreiung erteilt wird, würde die Verwaltung die Vermarktung der beiden Baugrundstücke vorbereiten. Die Grundstücksveräußerung würde dann im Haupt- und Finanzausschuss beraten.

Beschlussvorschlag:

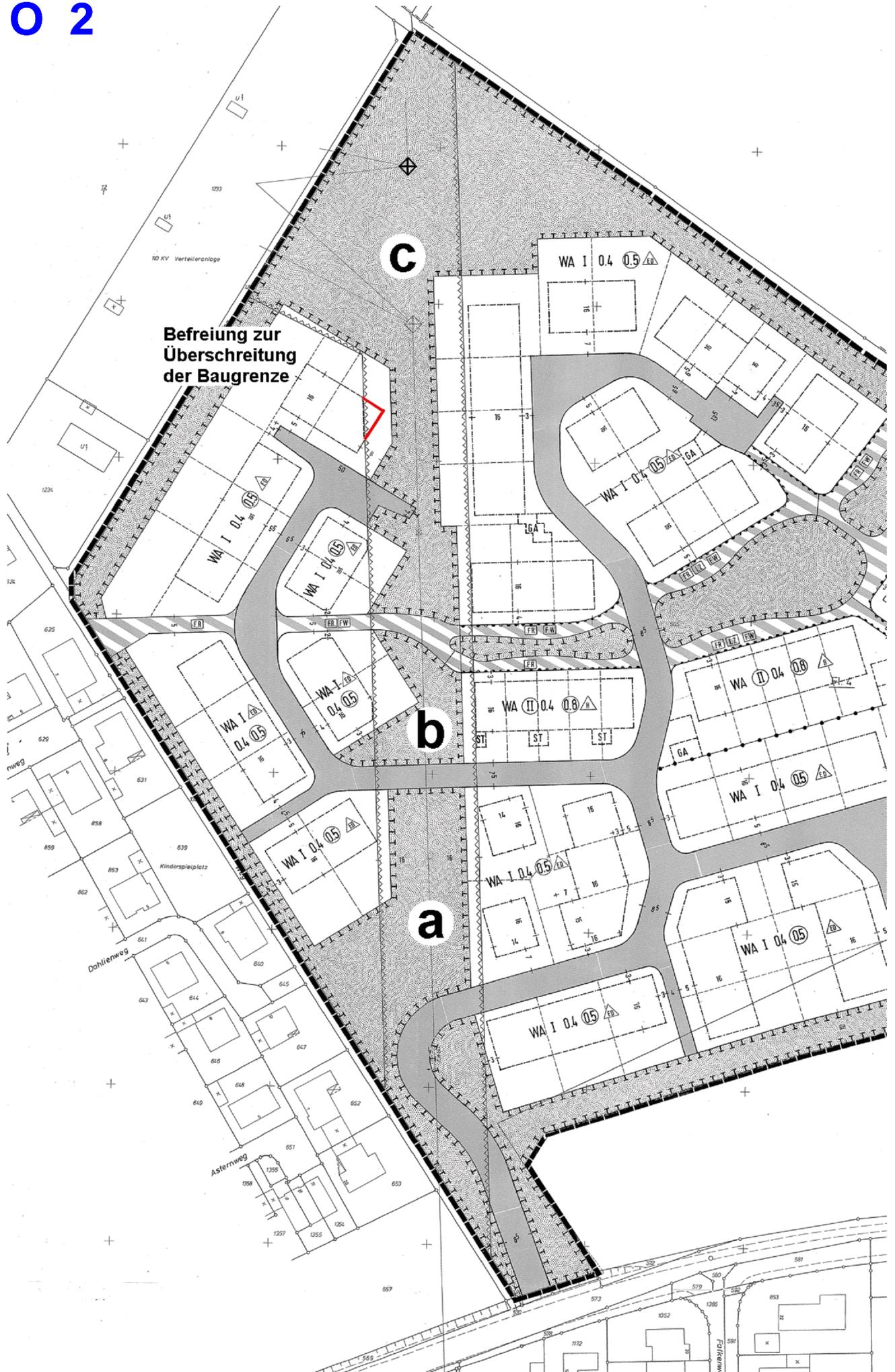
Es wird empfohlen, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 66 hinsichtlich der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft für den südlichen Bereich der Teilfläche a) zu erteilen, um dort zwei Baugrundstücke zur Wohnhausbebauung zu schaffen. Gleichzeitig wird per Befreiung zugelassen, die Baugrenze wie unter 3 c) letzter Satz erwähnt, zu überschreiten, um ein rechteckiges Baufenster zu schaffen.

Anlage/n:

- A. Übersicht
- B. Aufteilung
- C. Geländeschnitt

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Brauner, 02451 - 629 213)

TOP Ö 2



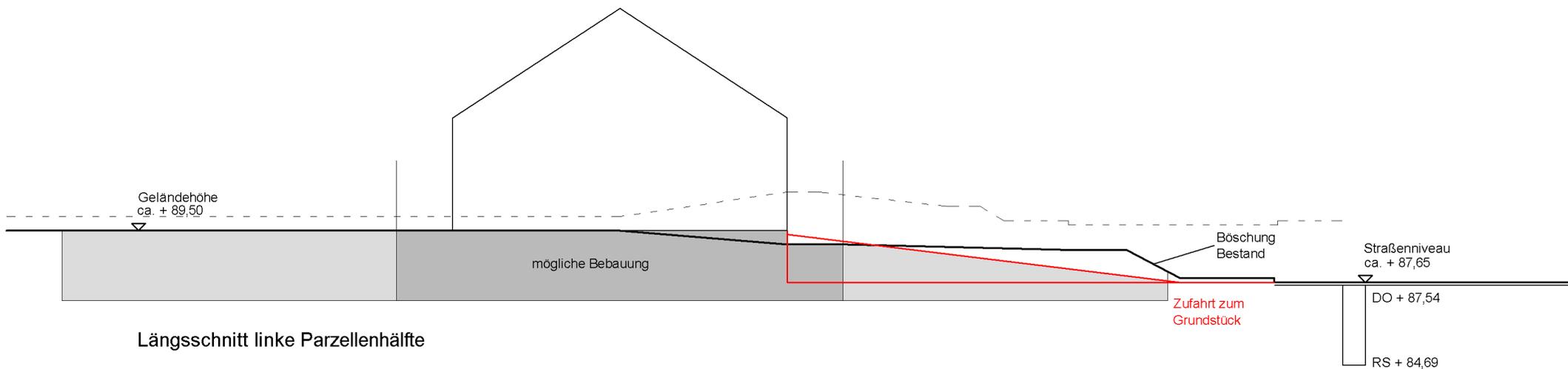
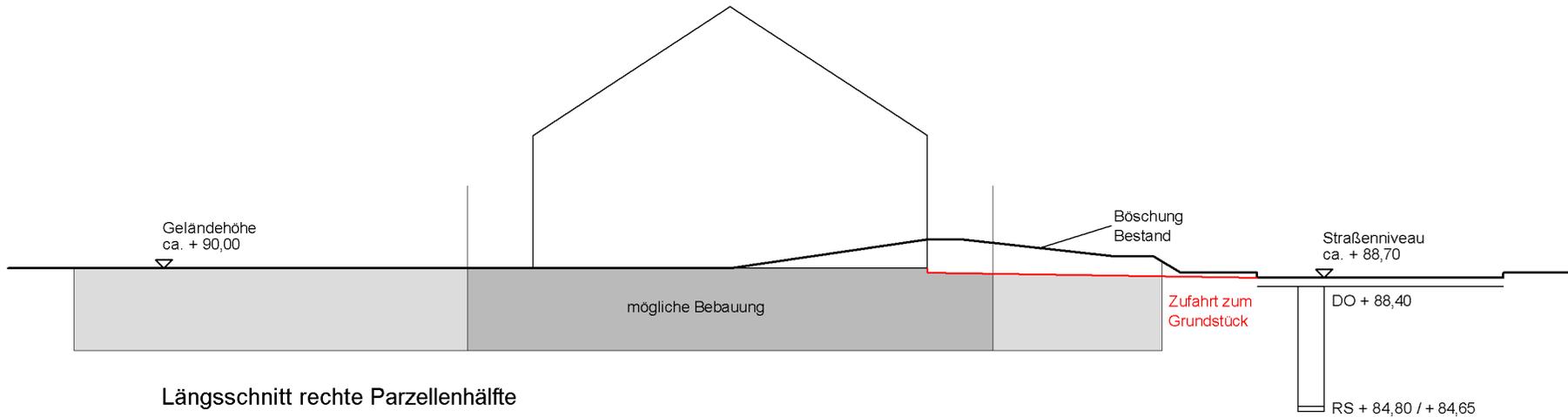
Übersichtsplan (Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 66 - Am Tripser Wäldchen)

Am Tripser Wäldchen



TOP Ö 2

Grundstück im Bereich der ehemaligen 110 KV Leitungstrasse - Am Tripser Wäldchen - Gemarkung Geilenkirchen, Flur 4, Flurstück 1429



Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Entscheidung	26.04.2018

Beratung und Beschlussfassung zum Thema Luftreinhaltung in der Innenstadt

1. Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 30.11.2017 wurde im Rahmen der Vorstellung eines innerstädtischen Parkleitsystems aus den Reihen der Ausschussmitglieder die Verwaltung beauftragt, sich „mit der Umweltproblematik im Zusammenhang mit der Luftreinhaltung in der Innenstadt zu beschäftigen.“¹

Hintergrund dieses Auftrages an die Verwaltung waren denkbare Verkehrsbelastungen (wie z. B. Abgase), durch die insbesondere die Außengastronomie gestört werden und die Attraktivität des Stadtkerns leiden könnte. Grundlage für eine Überprüfung dieses Sachverhaltes seitens der Verwaltung war daher die Einstiegsfrage, ob in der Stadt Geilenkirchen eine schlechte Luftqualität vorliegt und hierdurch ein Handlungsbedarf objektiv gegeben wäre.

In Hinblick auf die potentielle Beeinträchtigung im Bereich der Außengastronomie beziehen sich die nachfolgenden Betrachtungen auf den Raum zwischen der Kreuzung Nikolaus-Becker-Straße/Theodor-Heuss-Ring/Konrad-Adenauer-Straße in nordwestliche Richtung bis „Dohmens Eck“ (Gabelung Konrad-Adenauer-Straße/Heinsberger Straße) sowie vom Kreisverkehr aus entlang der Herzog-Wilhelm-Straße bis zur Höhe Finanzamt. Damit wären die gastronomischen Außenaufenthaltsorte Eisdielen, Café Schleypen, Jabusch, Bäckerei Stinges und Kornmühle abgedeckt, ebenso die zentralen Einkaufsbereiche.

2. Einschätzung einer potentiellen Schadstoffbelastung

Um eine denkbare straßenverkehrsbedingte Luftbelastung im Geilenkirchener Citybereich einschätzen zu können, wurde das landesweit für die Erfassung und Beurteilung der Luftqualität zuständige Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) zu Rate gezogen.

Hiernach sei eine erste Einschätzung einer Belastung anhand folgender Erfahrungswerte möglich:

Feinstaubbelastung

Die PM₁₀ – Grenzwerte würden in NRW seit einigen Jahren eingehalten („PM₁₀“ sind Partikel, die einen gröÑenselektierenden Lufteinlass passieren, der für einen aerodynamischen Durchmesser von 10 Mikrometern einen Abscheidegrad von 50 % aufweist).

¹ Niederschrift über die 24. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 30.11.2017, TOP 5

Stickstoffdioxid (NO₂)

In Straßenschluchten, also beidseitig geschlossen bebauten Verkehrsstraßen, sei bei einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von weniger als 10.000 und einem LKW-Anteil von weniger als 2 % nicht mit einer Grenzwertüberschreitung zu rechnen.

Mit zunehmender Auflockerung der Bebauung nehme die Immissionsbelastung in der Straße deutlich ab.

Bei halbgeschlossener Bebauung sei auch bei DTV-Werten von 20.000 nicht mit einer Grenzwertüberschreitung zu rechnen.

Betrachtet man den Geilenkirchener Citybereich der Konrad-Adenauer-Straße von der Kreuzung Nikolaus-Becker-Straße/Theodor-Heuss-Ring/Konrad-Adenauer-Straße bis „Dohmens Eck“ und den Bereich der Herzog-Wilhelm-Straße vom Kreisverkehr bis Höhe Finanzamt, findet man überwiegend eine poröse oder halbgeschlossene Straßenbebauung, in kürzeren Straßenabschnitten eine beidseitig geschlossene Bebauung entlang der Straße, sodass hier erst ab einem DTV-Wert von 20.000 eine Grenzwertüberschreitung vorliegen könnte.

Unter Beteiligung des Ingenieurbüros Gietemann wurde anhand einer nach dem Umbau des Stadtkernes durchgeführten Verkehrszählung die Verkehrsanalyse zu folgenden Bereichen betrachtet und im Hinblick auf den DTV ausgewertet, wobei hier jeweils die Spitzenstundenergebnisse die Ermittlungsgrundlage bildeten:

Zählstelle 1: Konrad-Adenauer-Straße/Höhe Marktplatz

Ermittelter DTV 9.360 Grenzwert DTV 20.000 Unterschreitung des Wertes 53,20 %

Zählstelle 2: Konrad-Adenauer-Straße/Fahrtrichtung Amtsgericht/Höhe Café Schleypen

Ermittelter DTV 5.075 Grenzwert DTV 20.000 Unterschreitung des Wertes 74,63 %

Zählstelle 3: Herzog-Wilhelm-Straße/Höhe Kornmühle

Ermittelter DTV 5.210 Grenzwert DTV 20.000 Unterschreitung des Wertes 73,95 %

Die ermittelten DTV-Werte liegen damit deutlich unterhalb der vom LANUV genannten DTV-Schwellenmengen von 10.000 bzw. 20.000 Fahrzeugen.

3. Ergebnis

Im Ergebnis ist damit für den betrachteten räumlichen Citybereich nicht von einer straßenverkehrsbedingten Luftbelastung mit Feinstaub und/oder NO₂ auszugehen.

4. Empfehlung

Es wird deshalb empfohlen, keine Mooswände zu errichten oder andere Maßnahmen zu ergreifen, die das Ziel verfolgen, einer durch den Straßenverkehr verursachten Luftbelastung zu begegnen.

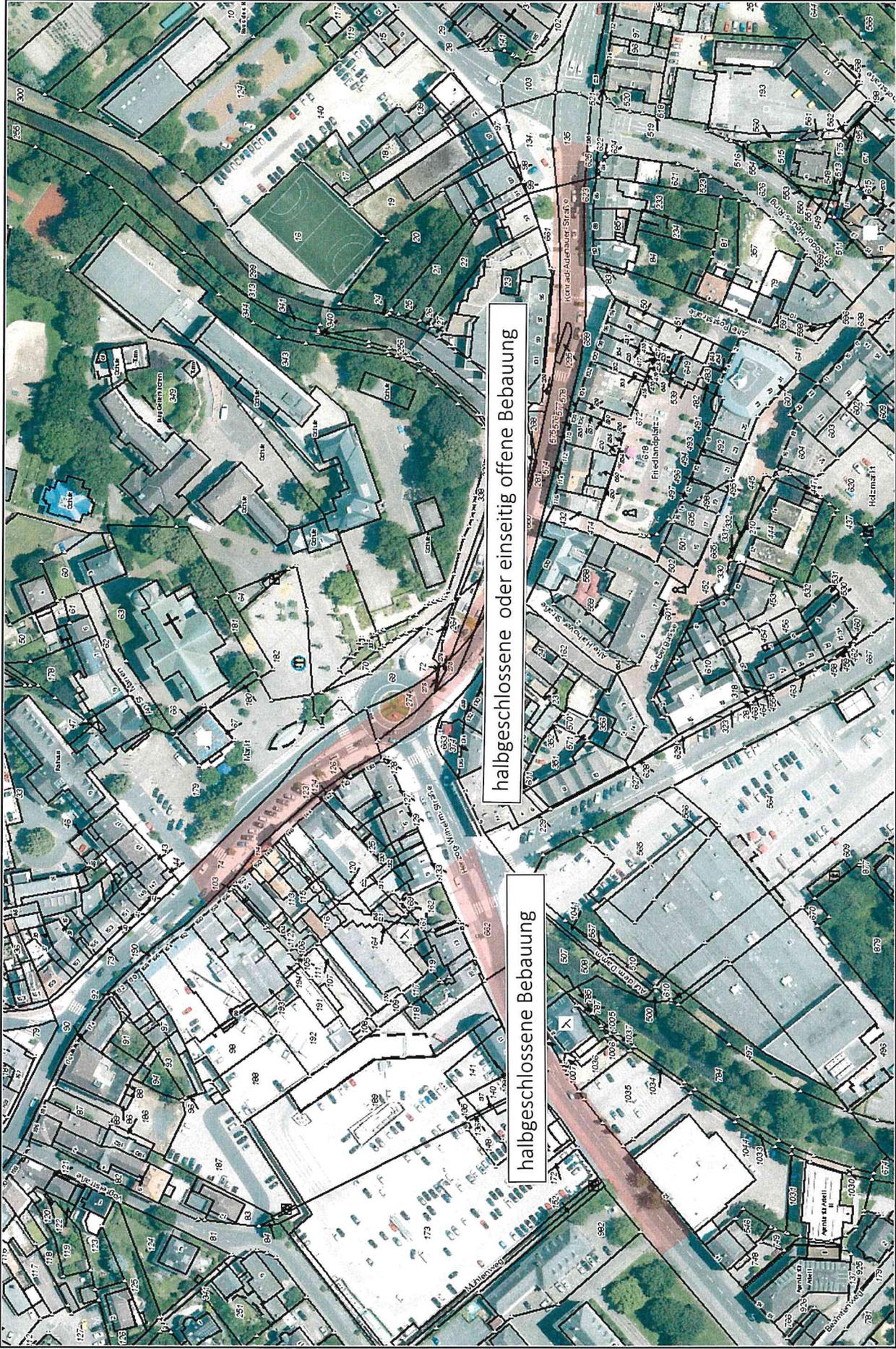
Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, keine Mooswände zu errichten oder andere Maßnahmen zu ergreifen, die das Ziel verfolgen, einer durch den Straßenverkehr verursachten Luftbelastung zu begegnen.

Anlage

Thema Luftreinhaltung

TOP Ö 3



Maßstab: 1 : 2000

0 60 120 m

Dez II
10.04.2018
1230/2018

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Kenntnisnahme	26.04.2018

Präsentation über die Methodik der Entwicklung neuer Gewerbeflächen für Geilenkirchen

Sachverhalt:

Die Verwaltung möchte in der Sitzung ihre Überlegungen zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen darstellen und hierbei auch die erforderlichen Schritte und die bestehenden planerischen und rechtlichen Zusammenhänge sowie Abhängigkeiten zu anderen Planungsebenen erläutern.

(Dez. II, Herr Technischer Beigeordneter Markus Mönter)

TOP Ö 5

Amt für Bildung und Wirtschaft
15.11.2017
1124/2017

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Kenntnisnahme	30.11.2017

Sachstandsbericht Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing

Sachverhalt:

Die Referentin für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing wird hierzu innerhalb der Sitzung berichten.

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

Bauverwaltungs- und Tiefbauamt
02.03.2018
1197/2018

Anträge

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Entscheidung	22.03.2018

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion zur Aus- und Umgestaltung des Wurmauenparks

Sachverhalt:

Die SPD-Stadtratsfraktion hat Handlungsbedarf zum Wurmauenpark formuliert und dazu einen Maßnahmenkatalog entwickelt, wonach die Fläche zu einem so genannten Mehrgenerationenpark umfunktioniert bzw. erweitert werden soll. Mit Antrag vom 21.02.2018 wird dieses Thema seitens der Fraktion in die Beratungen des Ausschusses eingebracht mit dem Ziel, die Verwaltung mit einem entsprechenden Ausbaukonzept zu beauftragen. Der vollständige Fraktionsantrag ist als Anlage der Sitzungseinladung beigelegt.

Anmerkung der Verwaltung:

In das beantragte Umgestaltungskonzept sollen sinnvollerweise in Frage kommende Interessensträger wie Vereine, soziale und pädagogische Einrichtungen usw. mit eingebunden werden. Von daher wäre ein ausreichendes Zeitfenster für die Bearbeitung eines Erstentwurfs zu bemessen.

Die Instandsetzung und Pflege der vorhandenen Parkeinrichtungen werden parallel im üblichen Regelbetrieb durchgeführt werden können.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung entscheidet über den SPD-Fraktionsantrag.

Anlage:

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 21.02.2018 mit allen Anlagen

(Bauverwaltungs- und Tiefbauamt, Herr Savoie, 02451 - 629 229)



Fraktion SPD, Markt 9, 52511 Geilenkirchen

Herrn Bürgermeister
Georg Schmitz
Markt 9
52511 Geilenkirchen

Christoph Grundmann
Hommer Heide 52
52511 Geilenkirchen

02451 62 80 5 21
+49(0) 151 7000 69 65
christoph.grundmann@gk-spd.de
www.spd-geilenkirchen.de

Geilenkirchen 21. Februar 2018

Antrag zur schrittweisen Aus – und Umgestaltung des Wurmauenpark zu einem
Mehrgenerationenpark für den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung
und Wirtschaftsförderung (SteWi), am 22.03.2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schmitz,

im Herzen Geilenkirchens verwaht derzeit unser schöner Wurmauenpark zu einem Ort für
Trinker, jugendliche Drogenkonsumenten und zur Müllhalde.

Dieser Zustand ist nicht weiter hinnehmbar und dem Ansehen unserer Stadt sicher nicht zuträglich.

Die Fraktion der SPD Geilenkirchen hat deshalb einen Maßnahmenkatalog erarbeitet, wie der Park
aufgewertet und zu einem „Mehrgenerationenpark“ umfunktioniert, bzw. erweitert werden kann,
familienfreundlich, lehrreich und gerade für die Menschen, die nicht die Möglichkeit haben, teure
Ausflüge zu machen, auch mit den nötigen „Attraktionen“ für Groß und Klein ausgestattet.

Uns war wichtig, dass auch Themen wie Gesundheit / Fitness und Bildung bei der Ausgestaltung
nicht zu kurz kommen.

Bei den Wünschen für den Bereich des Spielplatzes haben wir die anliegende Kindertagesstätte, AWO
KiTa Stadtmitte mit einbezogen und haben (in Anlage beigelegt) tolle Anregungen, in Form von
Bildern der Kinder verschiedenen Alters, aus verschiedenen Gruppen bekommen.

Weitere Maßnahmen möchten wir in der nächsten Ausschusssitzung für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vorstellen, gestützt auf die, in Anlage beigegefügte PP – Präsentation.
Ein erster Entwurf des Maßnahmenkatalogs ist in Anlage beigegefügt.

Die Fraktion der SPD Geilenkirchen ist sich darüber im Klaren, dass der Haushalt der Stadt Geilenkirchen keine erheblichen Mehrausgaben verkraften kann; deswegen befürworten wir die Umsetzung eines Maßnahmenkataloges, sowohl unter Nutzung aller stadteigener Ressourcen (z. Bsp. Bauhof) und einer Planung, die günstige, einfach umzusetzende Maßnahmen zuerst berücksichtigt und die Maßnahmen, die größere Mittel benötigen haushaltsverträglich umsetzt.

Es gilt dabei auch zu prüfen, inwieweit Vereine und Institutionen die Umsetzung der Maßnahmen unterstützen würden.

Denkbar wären auch Sponsoren, die z. Bsp. Parkbänke o. Ä. mit finanzieren möchten. Weitere finanzielle Entlastung würden Benefizveranstaltungen bringen können.

Die Fraktion der SPD Geilenkirchen beantragt daher, dass der SteWi in einem ersten Schritt, die Verwaltung mit den Aufgaben des unten aufgeführten Beschlussvorschlages beauftragen möge.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung beauftragt die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Konzeptes zum Ausbau des Wurmauenparks in einen „Mehrgenerationenpark“ unter Berücksichtigung der genannten Aspekte, die da sind, Vereinbarung mit dem Haushalt (von preiswert nach teuer), Umsetzung der Maßnahmen (von schnell und einfach bis hin zu aufwendigen Baumaßnahmen) und Möglichkeiten zur Finanzierung durch Sponsoring oder ehrenamtliches Engagement.

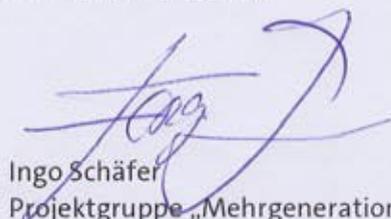
Das Konzept möge dem Ausschuss in der folgenden Sitzung vorgestellt werden, um darüber zu beraten.

Nach Abschluss der Beratungen möge darauffolgend, der Rat die Umsetzung des Konzeptes beschließen.

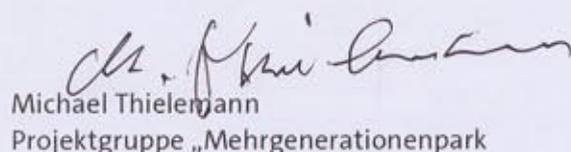
Mit freundlichen Grüßen,



Christoph Grundmann
Fraktionsvorsitzender



Ingo Schäfer
Projektgruppe „Mehrgenerationenpark“



Michael Thielmann
Projektgruppe „Mehrgenerationenpark“

SPD Geilenkirchen – Fraktion

Maßnahmenkatalog „Mehrgenerationenpark“

Sanierung des Spielplatzes

- Bepflanzung entfernen / anpassen
- Einbeziehung des Waldstückes als Spielfläche
- Sicherung von Spielgeräten
- Entfernung von unnötigen Spielgeräten
- Installation neuer Spielgeräte (Anregungen KiTa – Mappe / Ausschussmitglieder / Streetworker)

„Bergwiesenplatz“

- Sitzgruppen für Familien / Mülleimer
- „Pavillon“
- Bepflanzung entfernen / anpassen (Hecke um den ganzen Bergwiesenplatz)

Skater – Anlage

- Sanierung / Erweiterung Hindernissparcours (Anregungen Streetworker)
- Abfallentsorgung
- Sitzgelegenheit (familientauglich)
- Beleuchtung
- Sprayerwand
- Gefahrenquellen beseitigen

Streetball – Feld

- Bepflanzung anpassen
- Spielfeldmarkierung erneuern
- Spielfeldbelag prüfen / ggf. erneuern
- Geräteschuppen für Streetworker

Vorplatz Brücke „Unter den Weiden“

- Sitzgelegenheiten im Schatten der Bäume
- Mülleimer

Dirt – Bike Strecke

- Grünschnitt
- Strecke ausbessern (Gefahr durch Löcher usw.)
- Anfängerstrecke ausbessern
- Sprayerwand
- Sitzgelegenheiten & Mülleimer
- Hinweisschilder

Streuobstwiese

- Geeigneten Platz im Parkbereich bestimmen
- Anpflanzung von „alten und heimischen“ Obstsorten
- Beschilderung
- Sitzgelegenheiten

Lehrpfad

- Strecke bestimmen
- Bepflanzung / Beschilderung
- Sitzgelegenheiten
- Mülleimer

Trimm – dich – Pfad

- Vorbild Alsdorf Tierpark

Weitere Maßnahmen

- Beschilderung / Parkplan an den Eingängen
- Mülleimer
- Uferbereich tiergerecht gestalten
- den „Seepfad“ instandsetzen
- Sitzgelegenheiten am Bolzplatz unter den Bäumen
- Grillplatz (Installation fester Grill)
- Behindertengerechte Toilette (inklusive Wickeltisch) bei „Roi“ (Container)
- Freilichtbühne im Bereich „Zirkusplatz“

TOP 6 Anlage zum Antrag der SPD Fraktion, vom 20.02.2018

PowerPoint-Präsentation „Wurmauenpark“



Spielplatz

Entfernung unnötiger / störender Bepflanzung
im Spielbereich des Sandkastens



Durch Entfernung und Versatz der
„Heckenreste“ am anlehnenden
Waldstück kann dieses in den
Spielbereich mit einbezogen
werden



Einer Nutzung als „Müllhalde“ wird
dadurch auch entgegengewirkt

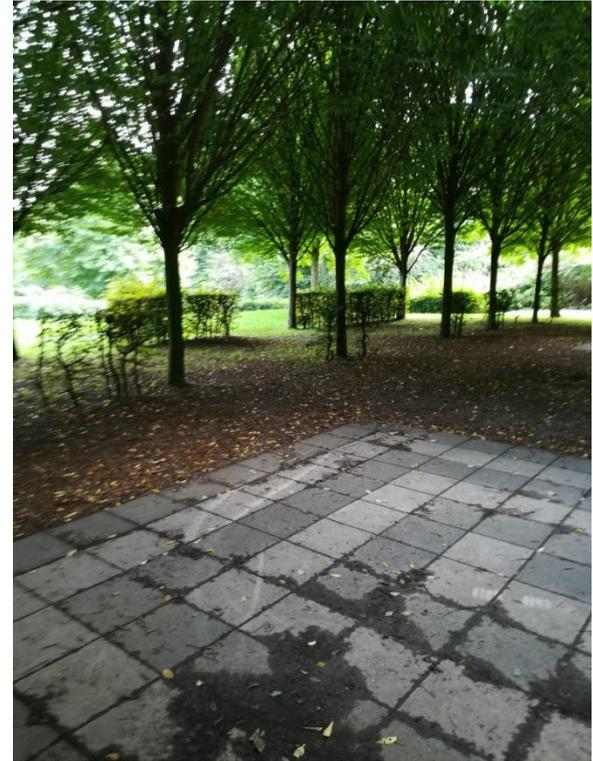


Gegen Herunterfallen von Kleinkindern sichern



Austausch der Komponenten gegen „sinnvolle“ Spielmöglichkeiten für Kinder

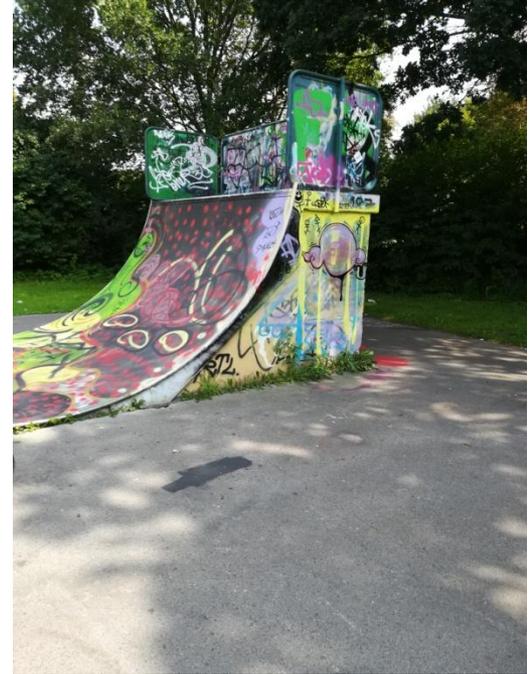
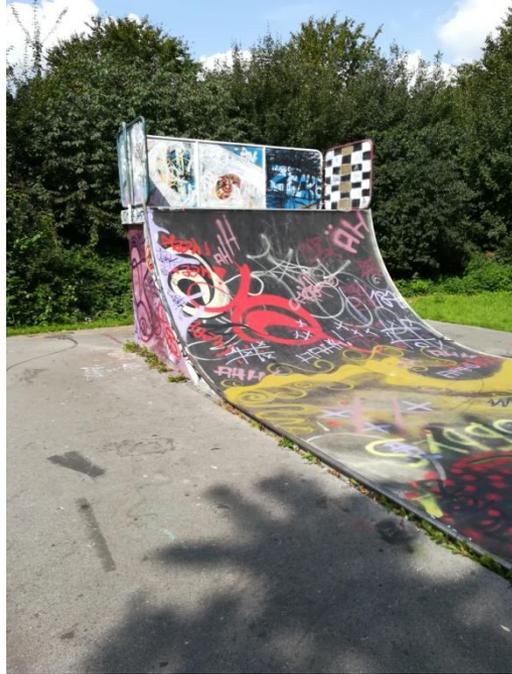
Siehe auch, Mappe der KiTa AWO Stadtmitte!



Umgestaltung des Bereiches „Bergwiesenplatz“ in familienfreundliche Begegnungsstätte

- fest installierte Tische & Bänke / Mülleimer
- Überdachung / Pavillon (Versatz des am „Cityparkplatz“ stehenden Pavillons ?)
- Entfernung der Heckenreste; stattdessen Umfassung des ges. „Bergwiesenplatz“

Skater - Anlage



Die Anlage befindet sich in einem allgemein verfallenen Zustand.

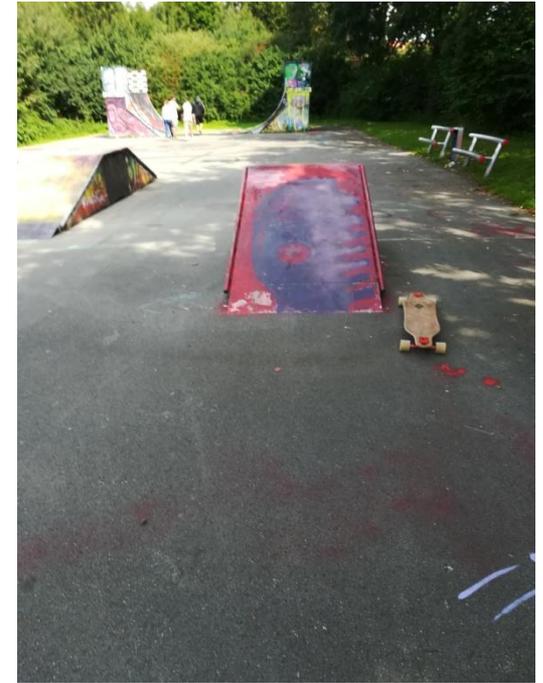
Es bedarf Erweiterungen & Ausbesserungen.



Abfallentsorgung (Menge & Qualität der Mülleimer)

Sitzgelegenheiten (Menge & Qualität, evtl. auch hier familienfreundlicher)

Beleuchtung (Ist – Zustand desolat / angemessene & SICHERE Beleuchtung)



Überarbeitung und Ausbau des Hindernissparcours

Miteinbeziehung des Streetworkers

weitere Sprayer – Wand

Das Streetball - Feld



Spielfeldbelag / - markierungen erneuern

Hecke entfernen / versetzen um einen Geräteschuppen für den Streetworker zu platzieren

Vorplatz „Unter den Weiden“



+ ein weiterer Platz

Sitzgelegenheiten für Spaziergänger inklusive Abfallbehälter, im Schatten der Bäume

Dirtbike - Strecke

Der Ist – Zustand ist, in Bezug auf die Sicherheit der Nutzer, bedenklich!





Ausbesserung der Fahrbahn (Löcher beseitigen / Grünschnitt)



Ausbesserung der Anfängerstrecke, rechte Seite

Grünschnitt

Fahrbahnüberprüfung

Schilder erneuern da erhebliche Verletzungsgefahr besteht

weitere Sprayerwand

Sitzgelegenheiten & Müllentsorgung



Streuobstwiese



Auf einer freien Wiesenfläche sollte eine Streuobstwiese eingerichtet werden

Bepflanzung mit heimischen (alten) Obstsorten

Lehr – und Trimm-dich - Pfade



Lehrpfad nach Vorbild Immendorf (kleine Version)

Trimm-dich Pfad z. Bsp. nach Vorbild Tierpark Alsdorf

Zusammenfassung & weitere Punkte

- Beschilderung und Warnhinweise
- Ausschilderung zur Dirtbike – Strecke u. Ä. (Parkanlagenplan kreieren)
- Ausbesserung der Dirtbike – Strecke nach Rücksprache Streetworker
- Weitere, leicht umzusetzende Maßnahmen erarbeiten
(kleiner Trimm dich Pfad / Lehrpfad u. Ä.)
- Evtl. Pavillon vom „City-Parkplatz“ nutzen
- Ufer des Parksees in Ordnung bringen / „Seepfad“ instand setzen
- Bolzplatz / Hundewiese (familientaugliche Sitzgelegenheiten unter den Bäumen)
- „Bücherzelle“
- Grillplatz (fester, gemauerter Grill)
- Streuobstwiese (inklusive Bienenheim)/ Lehrpfad / Trimm-dich Pfad
- behindertengerechte Toilette bei Roi
- Freilichtbühne im Bereich „Zirkusplatz“

Anträge

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	26.04.2018
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	16.05.2018

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion zur Abbindung der Zufahrt des Kreissparkassenparkplatzes

Sachverhalt:

Die SPD-Stadtratsfraktion sieht Handlungsbedarf zur Unterbindung des Durchgangsverkehrs aus der Innenstadt über die Konrad-Adenauer-Straße in Richtung Hünshoven, um die Situation an der Ampel Richtung Theodor-Heuss-Ring zu entspannen. Hierzu solle die Zufahrt vom städtischen öffentlichen Parkplatz auf den Parkplatz der Kreissparkasse durch Poller abgetrennt werden. Parksuchverkehre für den städtischen öffentlichen Parkplatz seien weiterhin möglich. Der Verkehr vom Kreissparkassenparkplatz könne weiterhin sowohl Richtung Hünshoven als auch in Richtung Innenstadt abfließen.

Anmerkung der Verwaltung:

Durch ein Absperren in der von der SPD-Stadtratsfraktion vorgeschlagenen Form sind der Kreissparkassenparkplatz und der Parkplatz auf dem Friedlandplatz nur noch aus Richtung Kreuzung Theodor-Heuss-Ring/Nikolaus-Becher-Straße/Konrad-Adenauer-Straße zu erreichen. In der seinerzeit geführten Diskussion im Rahmen der Planungen zur Neugestaltung der Innenstadt wurde es von der Filialleitung der Kreissparkasse als sehr wichtig angesehen, dass der nordwestlich der Kreissparkasse gelegene Parkplatz aus beiden Richtungen, also auch vom Kreisverkehr am Marktplatz aus, angefahren werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss möge über den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion beraten und einen Beschlussvorschlag für den Rat fassen.

Anlagen:

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 12.03.2018
Luftbildauszug der Verwaltung zur Erläuterung der Vorlage

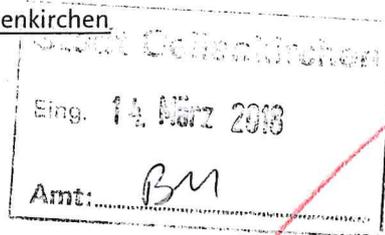


Christoph Grundmann
Hommer Heide 52
52511 Geilenkirchen

Fraktion SPD, Markt 9, 52511 Geilenkirchen

02451 62 80 5 21
+49(0) 151 7000 69 65
christoph.grundmann@gk-spd.de
www.spd-geilenkirchen.de

Herrn Bürgermeister
Georg Schmitz
Markt 9
52511 Geilenkirchen



Geilenkirchen 12. März 2018

Betreff: Aufnahme eines Tagesordnungspunktes für den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 26.04.2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit beantragt die SPD Fraktion im Rat der Stadt Geilenkirchen den Tagesordnungspunkt: Zufahrt Kreissparkassenparkplatz auf die Tagesordnung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung aufzunehmen.

Begründung:

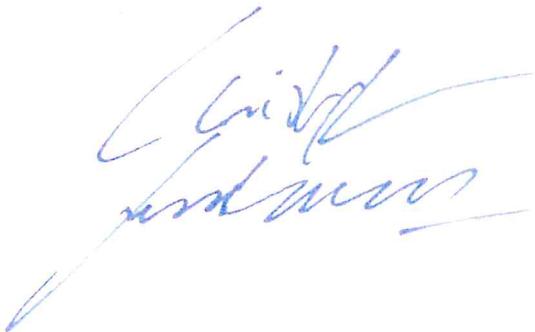
Die Zufahrt vom städtischen öffentlichen Parkplatz auf den Parkplatz der Kreissparkasse soll durch Poller abgesperrt werden. Dies unterbindet den Durchgangsverkehr aus der Innenstadt über die Konrad-Adenauer-Straße in Richtung Hünshoven. Parksuchverkehre für den städtischen öffentlichen Parkplatz sind weiterhin möglich. Der Verkehr vom Kreissparkassenparkplatz kann weiterhin sowohl Richtung Hünshoven, als auch in Richtung Innenstadt abfließen. Dies führt, wie bereits in unserer Haushaltsrede gefordert, zu einer notwendigen Entspannung der Situation an der Ampel Richtung Theodor-Heuss-Ring.

Beschlussvorschlag:

Der städtische öffentliche Parkplatz an der Konrad-Adenauer-Straße wird durch Poller vom Parkplatz der Kreissparkasse getrennt. Ein Abbiegen vom Kreissparkassenparkplatz Richtung Hünshoven bleibt weiterhin erlaubt.

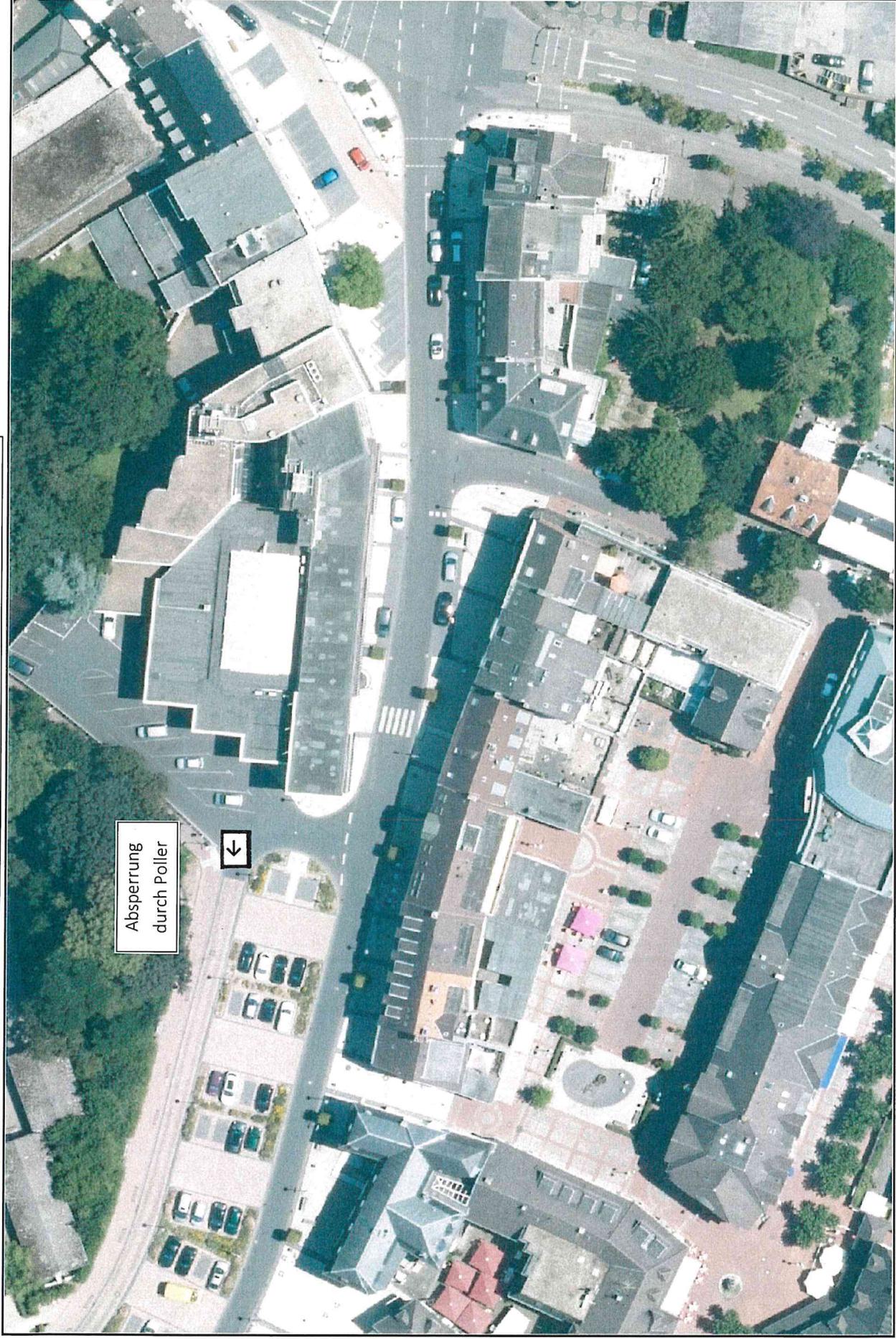
Mit freundlichen Grüßen,

Christoph Grundmann, Fraktionsvorsitzender



TOP Ö 7

Luftbildauszug der Verwaltung zur Erläuterung der Vorlage



Maßstab: 1 : 750

0 23 46 m