

Stadt Geilenkirchen

Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 14.01.2019

Vorentwurf

(Aufstellungsbeschluss)



PLANUNGSRUPPE **MWM**
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Fachgutachten	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Lage und Abgrenzung	4
2.2	Bestand	5
2.3	Umgebung	6
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Planungsrechtliche Situation	7
4.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	7
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	11
5.6	Lärmschutzmaßnahmen	11
5.7	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	12
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	12
6.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	12
6.2	Ver- und Entsorgung	13
6.3	Immissionen / Emissionen	13
6.4	Bergbau / Altlasten	15
6.5	Naturhaushalt / Ökologie	15
6.6	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	17
6.7	Sachgüter	17
6.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
7.	HINWEISE	17
8.	FLÄCHENBILANZ	19
9.	ANLAGEN	19

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Eigentümer der Grundstücke der ehemaligen Hauptpost an der Bahnhofstraße beabsichtigt in diesem zentral gelegenen Gebiet in der Innenstadt von Geilenkirchen auf einer Fläche von ca. 3.400 qm zwischen Theodor-Heuss-Ring im Westen und der Bahnhofsstraße im Südosten Wohnungsbau, sonstiges Gewerbe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zu entwickeln. Die Stadt Geilenkirchen befürwortet diese Planung und sieht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 vor.

„Seinerzeit gab es Planungen, durch Errichtung einer Bahnunterführung im Stadtkern die Querung der Konrad-Adenauer-Straße mit der Bahnlinie für den Autoverkehr zu umgehen. Der Rat der Stadt Geilenkirchen hatte in seiner Sitzung am 17.04.2013 einen Beschluss gefasst mit dem Wortlaut:

„Der Rat beschloss einstimmig, das Projekt „Neubau einer Bahnunterführung im Stadtkern“ solange nicht weiter zu verfolgen, wie die haushaltsrechtlichen Gegebenheiten eine Realisierung der Maßnahme nicht zulassen. Dies gilt nach derzeitigem Informationsstand voraussichtlich bis mindestens 2023 (Laufzeit der in Vorbereitung befindlichen Haushaltssicherung). Hierbei ist dem Stadtrat bewusst, dass das für die Bahnunterführung erforderliche Postgrundstück zwischenzeitlich einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden könnte, was dann faktisch die Bahnunterführung unmöglich machte.“ (Auszug aus der Ratsniederschrift vom 25.04.2013/ Vorlage 712/2012).

Dieser Fall tritt mit der jetzt angestrebten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ein. Dieser Fall tritt mit der jetzt angestrebten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ein. Allerdings würde damit eine Bahnunterführung nicht gänzlich ausgeschlossen, sondern sie würde ausgeschlossen unter Inanspruchnahme des ehemaligen Postgrundstücks. Andere der damaligen Varianten der Bahnunterführung könnten auch weiterhin eventuell möglich bleiben.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Post ausgewiesen. Die beabsichtigte Planung entspricht daher nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Durch die Ausweisung des Baugebietes als urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen befriedigt werden. Dabei wird der Bedarf nach attraktiven Wohnungen einerseits von der älteren Generation der angestammten Bevölkerung, andererseits aber auch von neuen Einwohnern aus dem Umland in die Innenstadt gesehen. Ebenso soll eine Nutzungsmischung an diesem integrierten Standort mit sonstigem Gewerbe stattfinden, welches unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Urbane Gebiete ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (§ 15 BauNVO) gewährleistet.

Ebenso zeichnet sich das Gebiet dadurch aus, dass zentrale Nutzungen wie soziale, kulturelle und andere Nutzungen (z.B. kirchliche, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen und Verwaltungsnutzungen) allgemein zulässig und aufgrund der Zentralität gewollt sind.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von ehemals baulich genutzten Flächen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in integrierter Lage, angepasst an die nördlich und westlich gelegenen, zentralen Misch- und Kerngebietsflächen der

Innenstadt, einen vielfältig nutzbaren Standort für qualifizierten Wohnungsbau und Gewerbe zu entwickeln.

Die Stadt Geilenkirchen verfolgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 folgende Zielvorstellungen:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse,
- Gewährleistung einer innenstadt-verträglichen Mischnutzung durch Entwicklung zusätzlicher Gewerbeeinheiten,
- Zulässigkeit und ggf. Entwicklung von sozialen, kulturellen und sonstigen Einrichtungen.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

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 verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten werden nach heutigem Kenntnisstand im Rahmen des Planverfahrens erarbeitet:

Natur und Landschaft:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. (FH) Guido Beuster, Erkelenz; Stand: Juni 2018

Lärm- und Schallschutz:

Schalltechnisches Gutachten, Bearbeitung ACCON GmbH, Köln; Stand: Dezember 2018

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35, 2. Änderung liegt in der zentralen Innenstadt von Geilenkirchen zwischen Theodor-Heuss-Ring im Westen, Konrad-Adenauer-Straße im Norden und Bahnhofsstraße im Südosten. Es umfasst überwiegend das Gelände der ehemaligen Hauptpost nordwestlich der Bahnhofsstraße, das sich bis zum Theodor-Heuss-Ring (L 364) erstreckt. Der Geltungsbereich setzt sich zusammen aus den Flurstücken Gemarkung Geilenkirchen, Flur 60, Flurstücke 193, 251, 516, 560, 561, 562, 568 und Bahnhofstraße Flurstück 644 (tw.) und ist etwa 4.200 qm groß. Die

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



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs, Amtliche Basiskarte, © Land NRW

Die westlich angrenzenden Flurstücke 515 und 175 sowie 651 und 652, alle Flur 60, werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, weil es sich hierbei um bereits baulich genutzte Flächen handelt und kein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB besteht. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 setzt für den unmittelbar westlich angrenzenden Bereich „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Hier ist jedoch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 ein Einfamilienhaus mit Zufahrt (Flurstücke 515 und 175) errichtet worden, welches weiterhin als Wohnhaus genutzt wird und daher Bestandsschutz genießt.

Die südwestliche Bebauung ist eine vorhandene, genutzte Kerngebietsbebauung (MK gem. § 7 BauNVO) und entspricht damit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 – das ehemalige, mittlerweile nicht mehr genutzte Postgelände mit den genannten Flurstücken – ist die Einleitung des Bauleitplanverfahrens für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet erforderlich.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Straße „Theodor-Heuss-Ring (L 364),
- im Norden durch die rückwärtige Bebauung der Konrad-Adenauer-Straße,
- im Südosten durch Parkplätze, die in erster Linie durch Kunden der Bahnlinie Mönchengladbach – Aachen genutzt werden, sowie
- im Südwesten durch überwiegend mehrgeschossige Mischbebauung.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand

Die ehemaligen Postgebäude (Verwaltung, Verteil- und Lagergebäude) sind noch vorhanden, werden jedoch nicht mehr genutzt. Die nicht bebauten Bereiche stellen sich

als nahezu vollversiegelte Flächen für Rangierfahrten westlich des anderthalb geschossigen rückwärtigen Verteil- und Lagergebäudes dar. Das Grundstück östlich dieses Gebäudes (Flurstück 251) ist eine nicht versiegelte Parkplatzfläche und setzt sich zusammen aus Schotter- und Grünfläche.

2.3 Umgebung

Die Umgebung ist südlich geprägt vom Bahnhof Geilenkirchen mit der Bahnlinie Aachen / Mönchengladbach (im Wesentlichen RE 4 / RB 33). Nördlich befindet sich die Konrad-Adenauer-Straße mit einer geschlossenen Straßenrandbebauung. Die Geltungsbereichsgrenze am Theodor-Heuss-Ring stellt sich als eine offene, durch Hecken verdeckte, überwiegend nicht bebaute Grenze dar. Nordwestlich befindet sich ein eingeschossiges, von der Telekom genutztes Gebäude.



Abbildung 2: Unmittelbares Plangebiet und Umgebung, Luftbild, Quelle: © Land NRW

Westlich auf der anderen Straßenseite zwischen Alte Poststraße und Theodor-Heuss-Ring ist kürzlich ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus errichtet worden. Südwestlich zwischen dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und dem Planbereich schließt sich verdichtete mehrgeschossige, kerngebietstypische Wohn- und Gewerbebebauung an.

Ca. 500 m südlich befindet sich der Wurmauenpark mit Skateanlage, Spielplatz und Flächen für die Erholung.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan, Rechtskraft 08.02.2017, ist die Stadt Geilenkirchen als Mittelzentrum eingestuft und stellt damit einen Siedlungsraum dar.

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand: Oktober 2016) stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ASB

– „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Südöstlich vom Geltungsbereich sind Schienenwege für den regionalen und überregionalen Schienenverkehr dargestellt (Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach).

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dar. Der Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit der beabsichtigten Planung überein und wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 35, der seit 1978 rechtskräftig ist. Der Ursprungsplan setzt für den jetzt zu überplanenden Bereich „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundespost“ fest. Auf einem Teilstück der nordöstlich benachbarten Fläche (Flst. 251) wurde seinerzeit eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gesichert. Südwestlich angrenzend ist im Ursprungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Das jetzige Plangebiet als Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans wird als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO (Art der baulichen Nutzung) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie drei Vollgeschossen (Maß der baulichen Nutzung) festgesetzt.

Im Jahr 1988 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 rechtskräftig. Diese 1. Änderung setzte für den gesamten Geltungsbereich den Ausschluss von

- Spielhallen und ähnliche Betriebe, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und / oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen,
- Betriebe, die auf die Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

fest.

Mit Rechtskraft des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes treten die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 in den Überdeckungsbereichen zurück (vgl. hierzu Kap.5.1).

4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Bahnhofstraße. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Der ruhende Verkehr wird über die Bahnhofstraße einerseits über eine Rampe in eine Tiefgarage geführt, zum anderen wird der restliche Stellplatzbedarf im Plangebiet über oberirdische Stellplätze nachgewiesen. Es ist vorgesehen, dass auch diese von der Bahnhofstraße angefahren werden.

Eine Kfz-Erschließung über den Theodor-Heuss-Ring ist aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht nicht sinnvoll, da eine vollumfängliche Erschließung des Plangebietes den fließenden Verkehr auf dem Theodor-Heuss-Ring behindern würde. Es ist lediglich eine private Ausfahrt aus dem Plangebiet – „Rechts raus“ – auf den Theodor-Heuss-Ring möglich.

Das Plangebiet verfügt über eine hervorragende ÖPNV-Anbindung in Richtung Zentrum und Umland und ist somit optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Neben dem Bahnhof Geilenkirchen befindet sich nördlich vor dem Bahnhofsgebäude der Zentrale Omnibusbahnhof –ZOB (fußläufig ca. 100 Meter westlich). Schienengebunden halten stündlich der Regionalexpress RE 4 sowie die Regionalbahn RB 33 auf der Linie Aachen – Mönchengladbach. Der ZOB wird von insgesamt 14 Buslinien frequentiert: das sind die Linien 407, 431, 432, 434, 435, 437 sowie die Schnellbuslinien SB 1 (nach Erkelenz) und SB 3 (nach Sittard, Niederlande) sowie die Stadtbuslinien GK1 und GK2 der WestVerkehr GmbH und die Linien 71, 410, 491 und 494 der BVR Busverkehr Rheinland GmbH (DB Rheinlandbus).

Da darüber hinaus die Wohneinheiten überwiegend barrierefrei und behindertengerecht errichtet werden sollen, ist von einem größeren Anteil an Seniorenwohnungen auszugehen. Dies, in Verbindung mit der optimalen Anbindung, wirkt sich auch auf den Stellplatznachweis aus, der im darauffolgenden Baugenehmigungsverfahren geführt wird.

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Gemäß planerischem Grundkonzept und der beabsichtigten Art der Nutzung entsteht eine verdichtete, baulich geschlossene, mehrgeschossige Bebauung, die zum einen durch Wohnnutzung, zum anderen durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. Dabei kann die Wohnnutzung überwiegend auf die Obergeschosse beschränkt werden, die gewerblichen Nutzungen finden hauptsächlich im Erdgeschoss statt.



Abbildung 3: Bebauungsvorschlag – städtebauliches Grundkonzept,
Quelle: Planungsgruppe MWM, Stand: 28.11.18

Im Süden des Plangebiets entlang der Bahnhofsstraße ist ein Teil der Bahnhofsstraße durch die jetzige Bebauung bereits baulich gefasst. Durch den Abriss des ehemaligen Postgebäudes und durch die Neubebauung wird die städtebauliche Raumkante deutlicher ausgeprägt. Auch die Bahnhofstraße kann hier, trotz der südlich benachbarten Bahnlinie (erhebliche Schallimmissionen) bei einer entsprechend attraktiven Fassadengestaltung an Funktionalität und städtebaulicher Anziehungskraft gewinnen.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich als „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Es sind nach dem Nutzungszweck eines urbanen Gebiets alle gemäß § 6a Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen, damit an diesem Standort eine den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerechte, innenstadtverträgliche Nutzungsmischung stattfinden kann. Besonders entlang der Bahnhofsstraße soll gemäß dem Bebauungs- und Erschließungskonzept sowie entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes eine bauliche Raumkante und Abschirmung des Plangebietes zur südöstlichen Bahnlinie erfolgen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Nr. 1 Vergnügungsstätten, Nr. 2 Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den gesamten Kerngebieten des Bebauungsplanes Nr. 35 war bereits Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 im Jahr 1988 (Rechtskraft der 1. Änderung). Es besteht daher auch jetzt, bei Änderung der Art der baulichen Nutzung in „Urbanes Gebiet“ kein städtebaulicher Anlass, diese im Rahmen der 2. Änderung wieder zuzulassen.

Tankstellen (Nr. 2) sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort städtebaulich unverträglich.

Eine konkrete Festsetzung nach § 6a Abs. 4 BauNVO wird vom Plangeber städtebaulich nicht für notwendig erachtet, da eine festgesetzte Gliederung von wohn- bzw. gewerblichen Nutzungen nach Geschossen ein zu starker Eingriff in die spätere Planungsfreiheit des Bauherrn bedeuten würde. Zur Gewährleistung einer dauerhaften Nutzung, die jetzt noch nicht konkret bekannt ist, ist es nicht sinnvoll, diese einzuschränken.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an die umgebende Bebauung und dem vorliegenden städtebaulichen Grundkonzept. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im urbanen Gebiet und entspricht so der Obergrenze für MU (Urbanes Gebiet) gemäß § 17 BauNVO.

Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe bestimmt. Die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** entspricht der Umgebungsbebauung und dem zugrunde liegenden Grundkonzept. Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans daher **maximal drei Vollgeschosse** festgesetzt. Es kann somit eine ortstypische, der Umgebung angepasste, Bebauung ermöglicht werden.

Tiefgaragengeschosse werden in diesem innerstädtischen Bereich aus Gründen des baulich verdichteten Umfeldes gem. § 21a BauNVO nicht zu den Vollgeschossen hinzugerechnet.

Zur Harmonisierung zukünftiger Gebäudekubaturen wird neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse eine **maximale Gebäudehöhe festgesetzt**. Durch die Höhenbegrenzung passt sich das zukünftige urbane Gebiet mit seiner gemischten Bebauung an die benachbarte Bestandsbebauung an und fügt sich in das typische Ortsbild ein.

Durch die Festsetzungen der Vollgeschosse in Verbindung mit den Gebäudehöhen ist somit gewährleistet, dass die Höhenentwicklung der vorgesehenen Bebauung an die benachbarte vorhandene Bebauung angepasst wird und eine bauliche Überdimensionierung im Plangebiet verhindert wird.

Die Bezugshöhe der Gebäudehöhen ist Normal-Höhen-Null (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz (DHHN16). Als Bezugshöhe für die festgesetzte max. Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße (72,5 m ü. NHN) bzw. des Theodor-Heuss-Rings (70,9 m ü. NHN), gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe beträgt 13,00 m über Bezugspunkt. Sie wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Flachdaches incl. Attika bzw. Oberkante des Pultdaches (Hohe Wand).

Durch die Festsetzung der Vollgeschosse sowie der max. zulässigen Gebäudehöhen ist daher die dritte Dimension ausreichend bestimmt.

Nach dem städtebaulichen Grundkonzept ist entlang des Theodor-Heuss-Rings (L364) und besonders entlang der Bahnhofsstraße eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Diese innenstadt- und umgebungstypische Bebauung soll u.a. Verkehrslärmimmissionen durch die L 364 und auch im Südosten (Bahnhofsstraße) Schallimmissionen durch die Bahnlinie in den rückwärtigen Bereichen verringern (vgl. Kap. 6.3).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise gewählt, so dass eine, der baulichen Umgebung angepasste, verdichtete Bebauung am Rand des zentralsten Stadtkerns verwirklicht werden kann. Im Übrigen verringert eine geschlossene Bebauung, besonders an der Bahnhofsstraße, die Schallimmissionen von der Bahnlinie und hält innenliegende Freibereiche ruhig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Diese werden zur Fassung der Straßenräume und somit

zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung festgelegt. Sie bieten jedoch auch weiterhin Spielraum für innerstädtisch relevante Nutzungen und verdichtetes, innenstadtverträgliches Wohnen und Gewerbe.

5.4 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

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

Garagen sind nur in Form einer Tiefgarage zulässig, da in diesem verdichteten, innerstädtischen Bereich oberirdische Garagen städtebaulich und gestalterisch nicht angemessen wären.

Stellplätze sind ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig (Tiefgarage). Damit wird vermieden, dass diese ungeordnet auf den Grundstücken entstehen. Es soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Stellplätze versiegelt werden. Lediglich im Bereich der Bahnhofstraße können im urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise für Besucher Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5.5 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung der Erschließung des westlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen, bebauten Flurstücks 515 und zur Gewährleistung einer geordneten Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-1) ab Bahnhofstraße bis zum betreffenden Flurstück (Flst. 175 als Zufahrt zum Flurstück 515) zugunsten des Anliegers (Geh-, Fahrrecht) und zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Leitungsrechte) in einer Breite von 3,50 m festgesetzt.

Zusätzlich wird ein Leitungsrecht (L-2) zugunsten der Versorgungsträger an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Hier befindet sich ein Mischwasserkanal, der weiterhin gesichert werden soll.

5.6 Lärmschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Geräuschimmissionen im Plangebiet erarbeitet (vgl. auch Kap. 6.3).

Verkehrslärm

Die Ausbreitungsberechnungen ergeben, dass Innerhalb des Baufensters, in dem eine geplante Bebauung errichtet werden kann, die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß dem Lärmpegelbereich V zu erfüllen sind. Dabei ergeben sich die höchsten Anforderungen gem. an der östlichen Fassade in Richtung der Schienenstre-

cken der DB. Der Lärmpegelbereich V wird in den textlichen Festsetzungen unter 6. festgesetzt und in der Beikarte mit den entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpiegeln bei freier Schallausbreitung erläutert. (vgl. hierzu auch Kap. 6.3 und Anlage 2).

5.7 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dachformen, die die umgebungstypischen Formen widerspiegeln und moderne Dachformen zulassen (Flachdächer / Staffelgeschosse, flach geneigte Pultdächer) und die Zielsetzung des städtebaulichen Grundkonzeptes gewährleisten.

Bezüglich der Anlagen zur Außenwerbung und Warenautomaten wird verwiesen auf die Gestaltungssatzung der Stadt Geilenkirchen „Satzung der Stadt Geilenkirchen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich des Stadtkerns in Geilenkirchen“ (Ratsbeschluss vom 18.06.1980).

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

6.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild

Der nördlich angrenzende zentrale Stadtkern ist ein überwiegend dicht bebauter zentraler Geschäftsbereich mit Wohnnutzungen in den oberen Geschossen (Kerngebiet § 7 BauNVO, GRZ 1,0). Er dient der täglichen und periodischen Versorgung der Geilenkirchener Bevölkerung und des Umlandes mit Waren und Dienstleistungen und gewährleistet das Wohnen in der Innenstadt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind verdichtete städtische Nutzungen geplant, in dem ähnlich zum Kerngebiet gem. Wohnen und Gewerbe sowie typisch innerstädtischer Nutzungen mit einer geringfügig verminderten Verdichtung (GRZ 0,8) angesiedelt werden sollen.

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind daher nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine Einrichtungen, die durch die Errichtung des Gebietes beeinträchtigt werden könnten. Zudem fügt sich die Planung in den umgebenden Bestand ein und stellt so eine städtebaulich verträgliche Attraktivierung des Stadtbildes dar. Durch die innerstädtische Lage wird hier ein der Umgebung angepasster, abwechslungsreicher, durch gemischte Nutzungen geprägter Standort entwickelt, der zukünftig auch zur Befriedigung der Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen beiträgt.

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

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

6.2 Ver- und Entsorgung

Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser stehen am Plangebiet zur Verfügung.

Sofern oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet im Zuge der Realisierung erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit den Versorgungsträgern angeordnet.

Entwässerung

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der bereits bebaut und versiegelt war. Der Großteil der Fläche wurde vor dem 01.01.1996 bebaut und unterliegt nicht der Stichtagsregelung des § 44 Landeswassergesetz (LWG). Eine Verpflichtung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer gemäß § 44 LWG besteht daher für den Planbereich nicht, da die Entwässerung im Mischsystem aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und wirtschaftlicher Aspekte gerechtfertigt ist. Eine Einleitungsmöglichkeit in ein Gewässer ist nicht gegeben.

Das Niederschlagswasser kann somit wie das Schmutzwasser über den bisherigen Einlaufpunkt Schacht D1130 im Plangebiet (mit D 1130 in der Planzeichnung markiert) zugeführt werden.

Es ist noch hydraulisch zu untersuchen, ob zusätzliche Anschlusspunkte erforderlich werden. Eine Einleitung in den Kanal in der Bahnhofstraße scheidet wegen geringer Tiefenlage des Kanals aus. Daher sind ggf. Rückhaltungen erforderlich.

Entsorgung

Die bestehende äußere Erschließung ist ausreichend dimensioniert, dass eine Abfuhr des Abfalls problemlos möglich und somit eine Entsorgung auf kurzen Wegen gesichert ist. Am Ende der Bahnhofsstraße ist eine entsprechende Wendemöglichkeit berücksichtigt.

6.3 Immissionen / Emissionen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Geräuschimmissionen im Plangebiet erarbeitet.

Verkehrslärmbelastung

Innerhalb des Plangebietes wird zur Berechnung der Verkehrsgeräuschsituation von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Dies bedeutet, dass die dargestellten Pegel jeweils für die ersten Fassaden der künftigen Baukörper gelten, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können. Die Darstellung dient im Weiteren der Ermittlung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der DIN 4109 (Stand: Januar 2018). Diese Vorgehensweise entspricht der aktuellen Rechtsprechung für einen Angebotsbebauungsplan und erlaubt eine pessimale Einschätzung der zu erwartenden Geräuschsituation sowie auch die Herleitung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Dabei werden die Lärmkarten sowohl getrennt für die unterschiedlichen Verkehrslärmbelastungen (Straßen- und Schienenverkehr) als auch zusammen dargestellt. So kann dargestellt werden, welche Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes prägend ist.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 heißt es:

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. (...) Überschreitungen der Orientierungswerte (...) und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes (...) sollen (...) in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.

Je nach Belastung muss für passiven Schallschutz an Neubauten gesorgt werden. Basis hierfür ist eine Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der DIN 4109-1:2018-01. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird gemäß DIN 4109-2 aus dem +3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Tagzeit nach der Schall 03 bzw. den RLS-90 gebildet. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafs (Schlafräume) aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einen Zuschlag von 10 dB(A). Ferner ist gemäß der DIN 4109 (Fassung Januar 2018) Abschnitt 4.4.5.3 der Beurteilungspegel für den Schienenverkehr aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen pauschal um 5 dB(A) zu mindern. Dies wurde in den richtlinienkonformen Ausbreitungsberechnungen in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt. In DIN 4109-2 (Januar 2018) ist in Abschnitt 4.4.5.1 festgelegt, dass die Lärmbelastung des Beurteilungszeitraums maßgeblich ist, die die höheren Anforderungen ergibt. Im vorliegenden Fall ergeben sich zum Schutz des Nachtschlafs die höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Daher erfolgt die Darstellung der Lärmpegelbereiche für die freie Schallausbreitung (Bebauungsplanebene) lediglich für den Nachtzeitraum.

Ferner wurde aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes zu den umliegenden Straßen, vor allem entlang des Theodor-Heuss-Rings, im Rahmen der Berechnungen der Lärmpegelbereiche überprüft, ob für unterschiedliche Ausbreitungshöhen verschiedene Grenzen (Verschiebung der Grenzisophone) für die jeweiligen Lärmpegelbereiche zu erwarten sind. Dabei erfolgten die Ausbreitungsberechnungen für eine Höhe von 2,5 m (Höhe EG) sowie für eine Höhe von 5,3 m (Höhe 1.OG) und 8,1 m (Höhe 2.OG). Diese Berechnungen zeigen, dass eine Ausbreitungshöhe von 8,1 m (relative Höhe über Geländeneiveau, Höhe 2.OG) für die Abgrenzung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz maßgeblich ist. Daher werden die für diese Höhe ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Grenzen der Lärmpegelbereiche im Weiteren dokumentiert.

Den Straßenverkehrslärm überlagernd bringt der Schienenverkehrslärm die höchste Belastung hervor und ist daher im Plangebiet prägend.

So sind in der Beikarte, die der Planzeichnung beigelegt ist, die Flächen mit dem Lärmpegelbereich V gekennzeichnet bzw. die entsprechend zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt. Dabei ist anzumerken, dass maßgebliche Außenlärmpegel kleiner 55 dB(A) nicht dargestellt werden, da sich daraus keine Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II (auch eingeschränkt im LPB III) werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits durch die erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt. Dies gilt jedoch nur für den geschlossenen Zustand der Fenster. Ist ein Fenster geöffnet, so verliert es die Dämmwirkung. Sollen für Schlafräume Innenpegel um 30 bis 35 dB(A) angestrebt werden, so dürften bei Außenpegeln über 45 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung von ca. 10 dB(A) bewirken. Liegen Fenster von Schlafräumen bzw. Kinderzimmern in Fassadenbereichen in denen Pegel von mehr als 45 dB(A) auftreten, so sind in Schlaf- und Kinderzimmern daher Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen. In den übrigen Räumen kann durch Stoßlüftungen ein ausreichender Luftaustausch hergestellt werden, jedoch ist bei geöffneten Fenstern in diesen Zeiträumen mit einem erhöhten Innenpegel zu rechnen.

Innerhalb des Baufensters gemäß dem Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung ergeben sich die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß dem Lärmpegelbereich V.

Dies ist in der in der Planzeichnung festgesetzten Beikarte dokumentiert. Hier sind ebenfalls die entsprechend zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß der DIN 4109-1, Januar 2018 erläutert, die unter den textlichen Festsetzungen Nr. 6 festgesetzt sind.

Näheres vgl. Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung

6.4 Bergbau / Altlasten

Bergbau

Stellungnahmen Bezirksregierung Arnsberg / RWE Power AG abwarten ...

Altlasten

Gemäß der Aussage des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung, Bodenschutz/Altlasten (Mail vom 18.12.2018) des Kreises Heinsberg liegen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35, 2. Änderung zurzeit keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen oder Altlasten vor.

6.5 Naturhaushalt / Ökologie

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.

Artenschutz

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

Im Rahmen des Verfahrens ist bereits eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt worden. Im Ergebnis ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten (Fledermäuse und Vögel) nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Aufgrund des europaweiten Schutzes aller heimischen Vogelarten sind aber Vermeidungsmaßnahmen auch für die häufigen und verbreiteten Vogelarten notwendig. Diese sind entsprechend berücksichtigt (vgl. Hinweis Nr. 4 im Bebauungsplan).

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet war als Standort der ehemaligen Post nahezu vollständig versiegelt. Bei Umsetzung der Planung werden die Gebäude abgerissen.

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

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

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

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes verbunden, obwohl eine Mehrversiegelung durch die Neubebauung nicht erfolgt. Von daher sind keine gravierenden negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

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

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

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

6.6 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

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

6.7 Sachgüter

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

6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehenden Gebäude und die umliegende Bebauung vorbelastet. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 führt nach Aufgabe der ehemaligen Post zu einer weiteren sinnvollen Nutzung des Geländes. Dies bedeutet eine Stärkung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Infrastruktur und des Stadtkerns sowie die Vermeidung von Verkehr. Die in diesem Verfahren vorbereitete Nutzung und Entwicklung dient also einer Reduzierung der künftigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. Eine Beanspruchung bisher unbebauter Flächen wird vermieden. Schon vorhandene Nutzungen / Infrastrukturen werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten und eine künftige verkehrs- aber auch ressourcenschonende Siedlungsstruktur begünstigt.

7. HINWEISE

7.1 Bergbauliche Einwirkungen

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

(ggf. anpassen nach Stellungnahmen RWE Power AG, Bezirksregierung Arnsberg)

7.2 Baugrundverhältnisse

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

(ggf. anpassen nach Stellungnahmen RWE Power AG, Geologischer Dienst NRW)

7.3 Erdbebensicherheit

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

7.4 Hinweise zum Artenschutz

7.4.1 Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen.

7.4.2 Große Glasfronten sind in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen. Großflächige Fensterflächen können als tödliche Fallen für Vögel wirken, da diese von Vögeln kaum wahrgenommen werden. Nachfolgende Maßnahmen helfen Anflüge an Glasfronten zu vermeiden:

- Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden, da Vögel sonst in die sich spiegelnden Bäume oder Büsche fliegen wollen.
- Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster oder Eckfenster ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.
- Glasflächen von mehr als 3 qm Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, dass für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder integriert).

7.4.3 Zum Schutz von Brutten dürfen Rodungen und ggf. auch Abbrüche nur vom 1.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Falls die Rodungen erst nach 2019 stattfinden, ist vorher eine Begehung zur Erfassung von Höhlungen in den Bäumen notwendig.

7.4.4 Die rückzubauenden Gebäude müssen vor dem Abbruch auf Lebensstätten planungsrelevanter, aber auch häufiger Arten untersucht werden (ASP I, ggf. auch vertiefende Prüfung). U.U. ist auch für die Gebäude eine Bauzeitenregelung notwendig.

7.4.5 Im Fall des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder von Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und der Kreis Heinsberg ist zu informieren. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

8. KOSTEN

Planungskosten werden gem. städtebaulicher Vereinbarung vom privaten Eigentümer getragen. Hierzu gehören auch die Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

9. ERSCHLIEßUNG

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Brachflächen handelt, die an bereits vorhandenen Erschließungsanlagen liegen, sind Kosten für die Allgemeinheit nicht zu erwarten.

10. FLÄCHENBILANZ

Fläche Geltungsbereich gesamt	4.227 qm
Urbanes Gebiet (MU)	3.363 qm
davon überbaubare Grundstücksflächen	2.246 qm
<i>max. überbaubare und versiegelbare Fläche (GRZ = 0,8)</i>	<i>2.690 qm</i>
Verkehrsflächen	864 qm

11. ANLAGEN

Anlage 1: Natur und Landschaft:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. (FH) Guido Beuster, Erkelenz; Stand: Juni 2018

Anlage 2: Lärm- und Schallschutz:

Schalltechnische Untersuchung, Bearbeitung ACCON GmbH, Köln; Stand: Dezember 2018

Geilenkirchen und Aachen, den 14.01.2019

Planungsgruppe **MWM**, Aachen

gez. Dipl.-Ing. Robert Moersheim