

Einladung

zur 33. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt
Geilenkirchen am

Donnerstag, dem 09.05.2019, 18:00 Uhr

im Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung der Stadt Geilenkirchen - Alte Post
 - Beratung und Abwägung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - Beschluss über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Vorlage: 1546/2019
2. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Entwicklung von kreativen Schaufensterkonzepten

Vorlage: 1542/2019
3. Antrag der SPD-Fraktion zur sozialen und nachhaltigen Gestaltung des Wohnungsbaus in Geilenkirchen

Vorlage: 1545/2019
4. Anfragen

II. Nichtöffentlicher Teil

5. Grundstücksangelegenheiten
- 5.1. Gewerbeflächenveräußerung im Gewerbegebiet Erweiterung Niederheid-Süd

Vorlage: 1543/2019
- 5.2. Gewerbeflächenveräußerung im Gewerbegebiet Erweiterung Niederheid-Süd: Änderung des Käufernamens

Vorlage: 1544/2019
6. Anfragen

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Karl-Peter Conrads
Ausschussvorsitzender

Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau
24.04.2019
1546/2019

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	09.05.2019
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	22.05.2019

Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung der Stadt Geilenkirchen - Alte Post

- Beratung und Abwägung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 20.02.2019 (Vorlage 1459/2019) den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Geilenkirchen in Form seiner 2. Änderung – „Alte Post“ zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Dieser Verfahrensschritt wurde durchgeführt.

Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen sind im beigefügten Abwägungsvorschlag zusammengefasst und mit einer Stellungnahme der Verwaltung und einem Beschlussvorschlag versehen.

Nun kann der Entwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Eine Ausfertigung der Planunterlagen wurde den Fraktionsvorsitzenden vorab in Papierform zugeschickt.

Beschlussvorschlag:

Über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen.

Der Entwurf wird zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Planurkunde Offenlage
3. Textliche Festsetzungen Offenlage
4. Begründung Offenlage

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Geilenkirchen

„Ehemaliges Postgelände an der Bahnhofsstraße“

Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
nach § 4 (1) BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stand: 26.04.2019

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
1. Verbandswasserwerk Gangelt GmbH, Schreiben vom 27.02.2019 Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Verbandswasserwerks Gangelt GmbH keine Bedenken. Im Zuge der Änderung sind ggf. die vorhandenen Wasserhausanschlüsse zu entfernen. Der Brandschutz (hier: Grundschutz) wird durch die VWG GmbH sichergestellt.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.
2. Deutsche Bahn AG Schreiben vom 01.03.2019 Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme: Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden: • Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. • Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Ent-	Anträge auf Baugenehmigungen sind mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen. Sie wird im Einzelfall hierzu beteiligt. Ein Gutachten zu Lärmimmissionen wurde erstellt. Die Ergebnisse / Auflagen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Es wurde kein Gutachten erstellt zu Staub-, Abgasen- oder Feinstaubbelastung (luftfremde Stoffe). In Bezug auf diese luftfremden Stoffe wurden durch den Gesetzgeber eine Vielzahl	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
schadigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.	von Grenzwerten in verschiedenen Regelwerken festgelegt (z.B. TA Luft, 2002). Die Überprüfung und Einhaltung der Grenzwerte unterliegt der behördlichen Überwachung (Untere Immissionsschutzbehörde Kreis Heinsberg, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV)). Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.	
3. Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach Schreiben vom 05.03.2019 Das oben genannte Gebiet liegt an der Bundesstraße Nr. 477 im Abschnitt 6,3 (vgl. Stellungnahme Straßen.NRW 3.1) Da das Gebiet bereits vollumfänglich über die Bahnhofstraße erschlossen ist, sollte an dieser Stelle auf eine zusätzliche Ausfahrt auf die Bundesstraße Nr. 477 verzichtet werden. Insbesondere im kurzen Bereich bis zum Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Straße / Nikolaus-Becker Str. käme es zusätzlich zu Verflechtungsvorgängen, welche die Sicherheit auf der Bundesstraße unnötig beeinträchtigen würden. Daher ist aus Sicht der hiesigen Niederlassung auf eine Ausfahrt zur Bundesstraße zu verzichten. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können	In der Begründung zum Bebauungsplan ist folgender Text aufgenommen: „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“.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.	Eine öffentliche Erschließung ist somit lediglich über die Bahnhofstraße möglich und im Bebauungsplan festgesetzt. Der Ziel- und Quellverkehr wird überwiegend im Zuge der – im Plan festgesetzten Tiefgarage – geregelt. Ein Gutachten zu Lärmimmissionen wurde erstellt. Die Ergebnisse / Auflagen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Es wurde kein Gutachten erstellt zu Staub-, Abgasen- oder Feinstaubbelastung (luftfremde Stoffe). In Bezug auf diese luftfremden Stoffe wurden durch den Gesetzgeber eine Vielzahl von Grenzwerten in verschiedenen Regelwerken festgelegt (z.B. TA Luft, 2002). Die Überprüfung und Einhaltung der Grenzwerte unterliegt der behördlichen Überwachung (Untere Immissionsschutzbehörde Kreis Heinsberg, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV)). Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.	
3.1. Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach Schreiben vom 05.03.2019 Es war die Landesstraße Nr. 364 im Abschnitt 6,3 gemeint. Ich bitte die irrtümliche Bezeichnung meiner Stellungnahme zu entschuldigen.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Meine Stellungnahme gilt für die Landesstraße N. 364.		
4. WestVerkehr GmbH Schreiben vom 07.03.2019 Als öffentliches Verkehrsunternehmen teilen wir Ihnen nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen mit, dass wir im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen haben.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.
5. Erftverband Schreiben vom 08.03.2019 Die Grundwasseroberfläche ist im Bereich des Bebauungsplans im oberen Grundwasserstockwerk durch den Braunkohlentagebau abgesenkt. Vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen wurden flurnahe Grundwasserstände gemessen. Nach Beendigung des Braunkohlenbergbaus steigt die Grundwasseroberfläche an und es können sich langfristig im Bereich des Bebauungsplans witterungsbedingt wieder flurnahe Grundwasserstände einstellen.	Es wird im Bebauungsplan unter C) ein Hinweis zu Grundwasserverhältnisse unter C.1. wie folgt aufgenommen (vgl. auch hierzu Stellungnahmen Nr. 12 RWE Power AG und Nr. 13 Bezirksregierung Arnsberg): „Der Planungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis zu „Grundwasserverhältnisse“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
	den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.	
6. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – NL Köln Schreiben vom 11.03.2019 Gegen die Planung haben wir keine Bedenken. Bitte beachten sie, dass sich im Planungsbereich Telekommunikationslinien befinden. Ich bitte sie, dies bei ihrer Planung zu berücksichtigen. Wenn diese Linien verlegt werden müssen, ist dies der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.	Die Berücksichtigung von Bestandsleitungen, die Planung und Abstimmung der Versorgungsmedien werden nicht im Bauleitplanverfahren geregelt, sondern bleiben der sich anschließenden Tiefbauplanung vorbehalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
7. Amprion GmbH Schreiben vom 19.03.2019 im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wegen einer in diesem Bereich verlaufenden Höchstspannungsleitung der innogy Netze Deutschland GmbH haben wir Ihre Anfrage an die Westnetz GmbH in Dortmund weitergeleitet. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich keine Höchstspannungsleitung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
8. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Schreiben vom 19.03.2019 Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.	Es wird im Bebauungsplan unter C. ein Hinweis zu Bodendenkmalen unter C.4. wie folgt aufgenommen: „Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis unter C.4. zu „Bodendenkmale“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.	ge für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten“.	
9. UnitymediaNRW GmbH Schreiben vom 19.03.2019 Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Die Berücksichtigung von Bestandsleitungen, die Planung und Abstimmung der Versorgungsmedien wird nicht im Bauleitplanverfahren geregelt, sondern bleibt der sich anschließenden Tiefbauplanung vorbehalten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
10. Stadt Linnich Schreiben vom 20.03.2019 Seitens der von der Stadt Linnich zu vertretenden Belange werden zu der Bauleitplanung keine Anregungen gegeben.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
11. Geologischer Dienst NRW Schreiben vom 21.03.2019 Erdbebengefährdung Übereinstimmend mit den Ausführungen unter Punkt 3 „Erdbebensicherheit“ im Abschnitt C „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen ist das hier relevante Planungsgebiet folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: - Stadt Geilenkirchen, Gemarkung Geilenkirchen: S / 3 In Ergänzung zu diesen Ausführungen gebe ich hier vorsorglich folgende zusätzliche Hinweise: - Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. - Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile	Wie bereits vom Geologischen Dienst NRW festgestellt, ist bereits ein Hinweis zur Erdbebengefährdung im Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweis C.3). Dieser Hinweis wird durch die weiteren Hinweise zu Gründungen, Stützbauwerke und geotechnischen Aspekte ergänzt: „Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.“. Darüber hinaus wird zum Thema „Baugrundverhältnisse“ ein weiterer Hinweis in den Bebauungsplan wie folgt aufgenommen (Hinweis C.2), vgl. auch Stellungnahme Nr. 12 RWE Power AG:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis C.3. zur Erdbebensicherheit wird ergänzt. Ein Hinweis zu „Baugrundverhältnisse“ wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc. Baugrund Im Plangebiet stehen unter einer geringmächtigen Überdeckung aus Schluff Sande und Kiese der Niederterrasse an. Ich empfehle, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten	Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet (humoses Bodenmaterial) sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen durch ein Bodengutachten zu untersuchen und zu bewerten.	
12. RWE Power AG Schreiben vom 25.03.2019 Wir weisen darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.	Der herangezogene § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gibt - wie auch keine andere Vorschrift - die Kennzeichnungspflicht nicht her. Hier heißt es: „Im Bebauungsplan sollen Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen wegen äußerer Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.“	Der Stellungnahme wird bezüglich der Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB nicht gefolgt. Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Wir bitten Sie, hierzu in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Hinweise aufzunehmen: Das Plangebiet liegt in einem Auebereich <u>Baugrundverhältnisse:</u> Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund — Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau — Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle	Äußere Einwirkungen in diesem Sinne sind z. B. von Straßen ausgehende Lärmimmissionen, von Gewerbebetrieben ausgehende Luftverunreinigungen oder auch Erschütterungen; nicht hierunter fällt eine vermeintlich geringe Standfestigkeit des Bauuntergrundes. Auch eine Einwirkung durch Naturgewalten ist durch humoses Bodenmaterial nicht gegeben. Solche Einwirkungen sind z. B. Hochwasser, Erdbeben, Steinschlag usw. In § 9 Abs. 5 BauGB sind die Kennzeichnungsmöglichkeiten und -pflichten abschließend geregelt. Eine sich außerhalb des geltenden Rechts bewegende Kennzeichnung sollte vermieden werden. Die Bauherren haben in eigener Verantwortung für eine ausreichende Gründung des Gebäudes zu sorgen. Ein Hinweis auf die Bodenbeschaffenheit wird in den Bebauungsplan aufgenommen (Hinweis C.2 „Baugrundverhältnisse“ (vgl. auch Stellungnahme der Verwaltung Nr. 11 Geologischer Dienst: Text des Hinweises). Die Stadt Geilenkirchen hat im Wesentlichen Kenntnis bezüglich der Bereiche im bebauten Stadtgebiet, die humoses Bodenmaterial enthalten. Da diese humosen Böden auch im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 vorliegen, wird im Rahmen des Hinweises „Baugrundverhältnisse“ ein Hinweis aufgenommen, dass eine humose Bodenschicht	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. <u>Grundwasserverhältnisse:</u> Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de). Sofern weitere Belange unserer Gesellschaft von der Maßnahme betroffen werden, erhalten Sie von unserer koordinierenden Abteilung Liegenschaften ein gesondertes Antwortschreiben.	mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, vorliegt, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann. Zu den Grundwasserverhältnissen wird aufgrund der Stellungnahme des Erftverbands, dieser Stellungnahme und der Stellungnahme Nr. 13 ein Hinweis (Hinweis Nr. C.1) in den Bebauungsplan aufgenommen.	
13. Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Schreiben vom 26.03.2019 Die Bebauungsplanfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heins-	Ein Hinweis zu Sümpfungsmaßnahmen in Folge des Braunkohlentagebaus wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen: Hinweis Nr. C.1 (vgl. auch Stellungnahmen Nr. 5 und 12). Im Rahmen der Stellungnahme der Bezirksregie-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zu den „Grundwasserverhältnissen“ wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
berg" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 283“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Union 283“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft. In den hier vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich Bergbau nicht dokumentiert. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in naher Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides –Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle. <u>Folgendes sollte berücksichtigt werden:</u> Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeit-	rung Arnsberg wird dieser Hinweis auf die Möglichkeit von Bodenbewegungen durch die Änderung der Grundwasserflurabstände ergänzt.	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
raum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.		
14. Landschaftsverband Rheinland Amt für Liegenschaften Schreiben vom 27.03.2019 Hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.	(vgl. Stellungnahme Nr. 8)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.		
15. Landwirtschaftskammer NRW Kreisstelle Heinsberg/Viersen Schreiben vom 29.03.2019 landwirtschaftliche Belange sind, soweit erkennbar, weder direkt noch indirekt (Kompensation) berührt.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
16. NEW Netz GmbH Schreiben vom 29.03.2019 Im Namen der NEW-Gruppe haben wir Ihre Anfrage weitergeleitet, prüfen lassen und folgende Rückmeldung erhalten: NEW Netz GmbH Johannes Hürckmans Johannes.Huermans@new-netz.de Tel.: 02451-624 6552 Keine Bedenken WestVerkehr GmbH Miriam Nieren Miriam.Nieren@west-verkehr.de		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Tel.:02431-6813 Keine Bedenken		
17. Kreis Heinsberg, Amt für Bauen und Wohnen -Brandschutzdienststelle- Schreiben vom 28.02.2019 <u>Brandschutz</u> Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind: 1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich: a. offene Wohngebiete 120 m - 140 m b. geschlossene Wohngebiete 100 m - 120 m c. sonstige Gebiete ca. 80 m Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben. Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung: „Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser.....leicht möglich ist.“ 2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf	Die Angaben der Brandschutzdienststelle sind, soweit sie bebauungsplan-relevant sind, in der Planung berücksichtigt und in der Begründung unter Ziff. 6.2 aufgenommen. Da das Plangebiet an eine bereits erschlossene Straße (Bahnhofstraße) angrenzt, sind die weiteren Angaben bereits berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt eine Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, sodass dann das konkrete Bauvorhaben nach brandschutzrechtlichen Aspekten beurteilt werden kann. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich

aus der in der Originalstellungnahme aufgeführten Tabelle. 3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. 4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen. Die Zufahrt ist gemäß § 5 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung muss der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw) inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechen. Kurvenradien sind entsprechend zu beachten. Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. 5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 14 und 37 BauO NRW. 6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragba-		
--	--	--

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
ren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 14 BauO NRW). 7. Für evt. Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem.VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenräume) sicherstellen. 8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/ altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen. Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.		
18. Kreis Heinsberg Schreiben vom 01.04.2019 Seitens der unteren Bodenschutzbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde werden keine		Die Stellungnahmen der Behörden des Kreises Heinsberg werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Bedenken geäußert. Das Gesundheitsamt, die untere Immissionschutzbehörde sowie die untere Wasserbehörde nehmen wie folgt Stellung: Gesundheitsamt: Aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht werden gegen den Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung der Stadt Geilenkirchen keine Bedenken erhoben, wenn, wie in der Begründung und dem Schallschutzgutachten beschrieben, gesundheitlich relevante Belastungen der Wohnbevölkerung nicht zu besorgen ist. Untere Immissionsschutzbehörde: Das o. g. Bauvorhaben befindet sich lärmtechnisch im Einwirkungsbereich der Schienenstrecke 2550 Mönchengladbach-Aachen der Deutschen Bahn AG sowie der Landstraße L 364 (Theodor-Heuss-Ring). Für die Beurteilung der Schienenverkehrslärmimmissionen, verursacht durch die Schienenstrecke 2550 Mönchengladbach-Aachen, wird auf die Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes (Außenstelle Köln) verwiesen. Für die Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen, verursacht durch L 364, wird auf die Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers Landesbetrieb Straßen NRW - Regionalniederlassung Niederrhein (Mönchengladbach) verwiesen. In Bezug auf den Gewerbelärm bestehen aus	Die Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung sind nicht nur in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen sondern werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Bestimmungen werden somit Teil der Satzung und sind rechtsverbindlich. Beide Behörden sind beteiligt worden und haben Stellung genommen. Deutsche Bahn AG: Stellungnahme Nr. 2, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein (Mönchengladbach: Stellungnahme Nr. 3).	Es werden Hinweise von der unteren Immissionsschutzbehörde sowie der unteren Wasserbehörde in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

[illegible]

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 05.04.2019 Von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt und betroffen. Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Das geplante Gelände befindet sich ab ca. 4500 m bis ca. 4700 m vor der Schwelle 27 sowie ca. 200 m bis ca. 300 m seitlich/nördlich der verlängerten Pistenmittellinie, innerhalb der lateralen Grenzen des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) 2a LuftVG des Flugplatzes Geilenkirchen. Die Vorlagegrenze beginnt bei ca. 125,61 m über NN und wird nicht durchdrungen. Die Hindernisfreiheit gem. NfL I 328/01 „Richtlinie über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb des BMVBW vom 02.11.2001 ist nicht betroffen. Nach Prüfung durch das Luftfahrtamt Bundeswehr gibt folgende Stellungnahme ab: Eine Beeinträchtigung von An- und Abflugverfahren ist nicht gegeben. Bei einer Bebauung im aufgezeigten Bereich, die eine Bauwerkshöhe von 13 m übersteigt, ist zwingend eine nochmalige Prüfung durch das	Im Bebauungsplan ist die max. Gebäudehöhe mit 13,0 m über Bezugspunkt (mittlere Höhen der Oberkante der angrenzenden Straßenver-	Der Stellungnahme wird gefolgt.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Luftfahrtamt erforderlich. Der Einsatz von Kränen bei der Bebauung ist ebenfalls vier Wochen vorher zu beantragen, unter Luftfahrtamt Bundeswehr Referat 1 d Flughafenstr. 1 51147 Köln und durch das Luftfahrtamt Bundeswehr zu prüfen, da eine Beeinträchtigung der An- und Abflugverfahren gegeben sein kann. (Bebauung liegt im kurzen Endanflug der Piste 27 und im Fehlanflug Bereich für Piste 09). Aus Sicht der militärischen Flugsicherung Geilenkirchen bestehen keine Bedenken. Seitens der Bundeswehr gibt es keine weiteren Einwände oder Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.	kehrflächen Bahnhofstraße und Theodor-Heuss-Ring) festgesetzt. Sollten aus irgendwelchen Gründen durch Ausnahme oder Befreiung eine höhere Höhe als 13 m zugelassen werden, wird eine zwingende nochmalige Prüfung durch das Luftfahrtamt Bundeswehr erforderlich. Der Einsatz von Kränen während der Bauphase wird vier Wochen vor Aufstellen der Kräne beim Luftfahrtamt Bundeswehr beantragt. Hierauf wird in Baugenehmigungen, die für Vorhaben innerhalb von Bauschutzbereichszonen erteilt werden, grundsätzlich hingewiesen.	
20. EBV GmbH Schreiben vom 02.04.2019 Das Objekt liegt außerhalb unserer Berechtsame,		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
wir sind somit für eine Bearbeitung nicht zuständig. Wer ggf. in Ihrem Falle zuständig ist, können Sie bei der Bezirksregierung Arnsberg — Abteilung Bergbau und Energie in NRW — Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, in Erfahrung bringen.		

Stadt Geilenkirchen Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf
(Offenlage)

Stand: 23.04.2019

Grundlagen sind das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 18 BauNVO

Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

2.2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden als Bezugspunkte für die festgesetzte max. Gebäudehöhe die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße (72,50 m ü. NHN) bzw. des Theodor-Heuss-Rings einschließlich der östlichen Flurstücksgrenzen 560 und 561 (70,90 m ü. NHN), gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, festgesetzt.

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,00 m über Bezugspunkt. Sie wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.2.1 und der Oberkante des Flachdaches incl. Attika bzw. Oberkante des Pultdaches (Höhe Wand).

2.2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten und Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

2.2.5 Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN16).

3. Stellplätze, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.2 Offene Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets zulässig, soweit sie mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,8) nicht überschreiten.

3.3 Tiefgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

4. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 75 cbm umbauten Raum nicht überschreiten und keine Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten beinhalten (§ 62 Abs. 1 Nr. 1a BauO NRW).

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

5.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-1) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des westlich außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Anliegers (Flurstück 515) und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Sicherung der Ver- und Entsorgung für dieses Grundstück (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) festgesetzt.

5.2 Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht (L-2) wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Sicherung der vorhandenen Abwasserleitung festgesetzt.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Büroräumen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ mindestens 30 dB betragen. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit L — (rosa) (LPB V) gekennzeichneten Flächen (vgl. Beikarte 1) müssen die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen (maßgebliche Außenlärmpegel vgl. Linien Beikarte 1).

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch

die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 BauO NRW I. V. M. § 9 ABS. 4 BauGB

1. Dächer

- 1.1 Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer mit einer max. Neigung bis zu 20° zulässig. Die festgesetzte max. Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.
- 1.2 Staffelgeschosse sind zulässig, soweit sie die max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

C. HINWEISE

1. Grundwasserverhältnisse

Der Planungsbereich ist durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.

2. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet (humoses Bodenmaterial) sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen durch ein Bodengutachten zu untersuchen und zu bewerten.

3. Erdbebensicherheit

Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in der 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. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc..

4. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Hinweise zum Artenschutz

- 5.1 Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen.
- 5.2 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, das für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder integriert).
- 5.3 Zum Schutz von Brutnisten 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.
- 5.4 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.
- 5.5 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.

6. Geräuschimmissionen

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

7. Verwendung von Recyclingstoffen

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

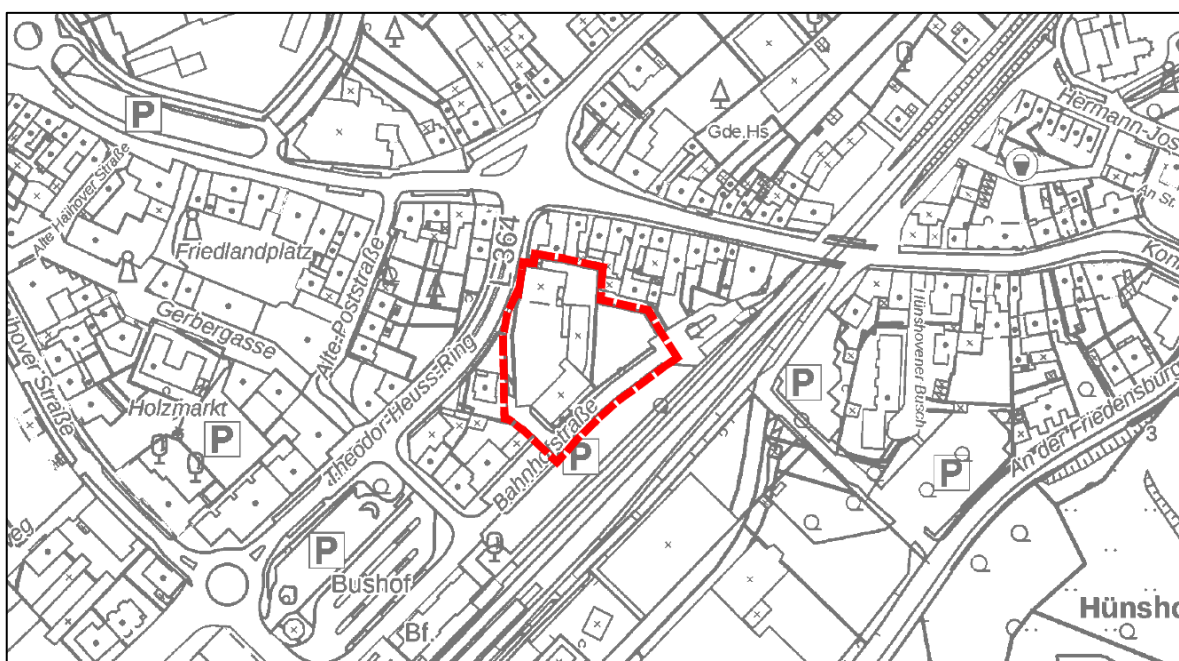


Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 23.04.2019

Entwurf

(Offenlage)



PLANUNGSGRUPPE **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	14
6.4	Bergbau / Altlasten	16
6.5	Naturhaushalt / Ökologie	16
6.6	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	18
6.7	Sachgüter	18
6.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
7.	HINWEISE	18
8.	FLÄCHENBILANZ	21
9.	ANLAGEN	21

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 Durchführung 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 Bahnhofstraße eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Diese innenstadt- und umgebungstypische Bebauung soll u.a. Verkehrslärmimmissionen durch die L 364 und auch im Südosten (Bahnhofstraße) 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 Bahnhofstraße, 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 Schienenstrecken 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 Lage 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 ortsnahe 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.

Brandschutz / Löschwasserbedarf

Für ausreichenden Brandschutz sind für das Plangebiet (sonstige Gebiete gem. DVWG Arbeitsblatt W 400) Hydrantenabstände von ca. 80 m zu gewährleisten. In Teil 1 des W 400 findet sich auch eine eindeutige, fordernde Formulierung, dass Hydranten so anzuordnen sind, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist.

Der Löschwasserbedarf nach DVWG Arbeitsblatt 405 – Löschwasser ergibt sich für Mischgebiete nach BauNVO¹ wie folgt:

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m ³ /h
klein	48
mittel	96
groß	96

¹ Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO (Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich) sind im DVWG Arbeitsblatt 405 noch nicht aufgeführt

Diese Wassermengen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu gewährleisten.

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 Bahnhofstraße 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 Geländeniveau, 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

Die Bebauungsplanfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 283“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Union 283“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft.

In den der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich Bergbau nicht dokumentiert. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in naher Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Der Geltungsbereich liegt gemäß Informationen der Bezirksregierung Arnsberg, der RWE Power AG sowie des Erftverbandes in einem durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Gebiet und ist von Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird hierzu ein Hinweis in den Bebauungsplan (vgl. C. Hinweise Nr. 1.) aufgenommen.

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 Altlast-Verdachtsflächen 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 Postnahezu 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

(vgl. auch Hinweise: Teil C. des Bebauungsplanes)

7.1 Bergbauliche Einwirkungen

Grundwasserverhältnisse

Der Planungsbereich ist durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen"

und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.

7.2 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet (humoses Bodenmaterial) sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen durch ein Bodengutachten zu untersuchen und zu bewerten.

7.3 Erdbebensicherheit

Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in der 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.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc..

7.4 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.5 Hinweise zum Artenschutz

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

7.5.2 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).

7.5.3 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.

7.5.4 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.

7.5.5 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.

7.6 Geräuschimmissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie 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.

7.7 Verwendung von Recyclingstoffen

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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 23.04.2019

Planungsgruppe **MWM**, Aachen

gez. Dipl.-Ing. Robert Moersheim

Amt für Stadtbetrieb und Wirtschaftsförderung
23.04.2019
1542/2019

Anträge

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Entscheidung	09.05.2019

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Entwicklung von kreativen Schaufensterkonzepten

Mit dem vom 11.04.2019 übersandten und als Anlage beigefügten Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird eine „fraktionsübergreifende Initiative“ zur Entwicklung von kreativen Schaufensterkonzepten beantragt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen spricht sich dafür aus, eine Initiative zur Entwicklung von kreativen Schaufensterkonzepten zu starten. Die Verwaltung wird beauftragt, den angesprochenen Personenkreis zeitnah zu einer ersten gemeinsamen Sitzung einzuladen.

Anlage:

Antrag Bündnis 90/Die Grünen: Entwicklung von kreativen Schaufensterkonzepten

(Amt für Stadtbetrieb und Wirtschaftsförderung, Frau Köppl, 02451/629221)



Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
im Rat der Stadt Geilenkirchen
Carl-Diem-Str. 5
52511 Geilenkirchen

***Die Straße ist nach einem Nationalisten,
Antisemiten und Rassisten benannt.
Eine Mehrheit im Rat und Bürgermeister
Schmitz möchte diese Ehrung für Carl Diem
so beibehalten.***

Telefon: 02451 5951
Handy: 0177 200 111 9
Mail: j.benden@t-online.de

Herrn Bürgermeister
Georg Schmitz
Markt 9
52511 Geilenkirchen

Geilenkirchen, den 11.04.2019

Entwicklung von kreativen Schaufensterkonzepten

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schmitz,
Sehr geehrter Herr Conrads,

Viele Städte haben mit Leerständen zu kämpfen, Geilenkirchen bildet da keine Ausnahme. Insgesamt hat sich die Anzahl der leer stehenden Ladenlokale in der Geilenkirchener Innenstadt in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Aber insbesondere die ungepflegten und teilweise verwahrlosten Schaufensteranlagen der bestehenden Leerstände treten äußerst negativ in Erscheinung und belasten das Geilenkirchener Stadtbild sehr.

Die Grünen, wie bestimmt auch alle anderen im Rat vertretenen Parteien, sind der Meinung, dass jeder Leerstand einer zu viel ist.

Wir regen an, hier eine „Fraktionsübergreifende Initiative“ zu starten, um diesem untragbaren Zustand entgegenzuwirken.

Durch die Entwicklung von kreativen Schaufensterkonzepten kann vermieden werden, dass ein negatives Geschäftsklima für die noch ansässigen Geschäftsleute entsteht und eine Neuvermietung leer stehender Ladenlokale gefördert wird. .

Wir sehen hier eine Chance, Leerstände zu kaschieren und die Schaufensteranlagen sinnvoll zu nutzen, um den Wert der Immobilie zu erhalten.

Zeitgleich wird so das Interesse möglicher Interessenten an dem Standort Geilenkirchen geweckt.

Vorstellbar ist z. B. dass Schaufenster leer stehender Ladenlokale zum Ausstellungsort werden, für Kunst oder auch für unsere Stadtgeschichte. Es können so vielfältige Präsentationsmöglichkeiten in der Stadt mit ständig wechselnden Themen entstehen.

Durch Deko-Elemente oder Lichtlösungen können heute noch abschreckende Schaufensteranlagen in Zukunft sehr spannende, attraktive, begehrte und damit kostenneutrale Ausstellungsflächen werden.

Denkverbote darf es dabei nicht geben, je kreativer die Ideen, desto größer ist die Möglichkeit eines Erfolges.

Dies alles geht natürlich nur mit Zustimmung und Kooperation der jeweiligen Eigentümer. Deshalb ist eine fraktionsübergreifende Initiative unter Leitung unserer Wirtschaftsförderung und gemeinsam mit Vertretern des Aktionskreises erstrebenswert.

Beschlussfassung :

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen spricht sich dafür aus, eine Initiative zur Entwicklung von kreativen Schaufensterkonzepten zu starten. Die Verwaltung wird beauftragt, den angesprochenen Personenkreis zeitnah zu einer ersten gemeinsamen Sitzung einzuladen.

Mit Dank und freundlichen Grüßen,



Jürgen Benden
Fraktionsvorsitzender

Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau
24.04.2019
1545/2019

Anträge

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	09.05.2019
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	22.05.2019

Antrag der SPD-Fraktion zur sozialen und nachhaltigen Gestaltung des Wohnungsbaus in Geilenkirchen

Die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Geilenkirchen hat mit Schreiben vom 08.04.2019 einen Antrag gestellt, im Rahmen der zukünftigen Bauleitplanung auf soziale Belange einzugehen. Darüber hinaus soll über Förderprogramme informiert werden, durch die die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen sowie die Nutzung unbebauter Grundstücke unterstützt werden. Der Antrag ist als Anlage der Sitzungsvorlage beigelegt.

Hinweis:

Zu dem Themenkreis „Bezahlbarer Wohnraum im Stadtgebiet Geilenkirchen“ hat die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Rat der Stadt Geilenkirchen bereits zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 30.11.2017 einen entsprechenden Antrag gestellt (Vorlage 1114/2017). In der Sitzung wurde von der Verwaltung seinerzeit auf die bevorstehende Wohnungsmarktstudie für den Kreis Heinsberg verwiesen und angeregt, diese abzuwarten.

Die Studie ist zwischenzeitlich fertiggestellt und wurde auch öffentlich vorgestellt. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN stellt nun mit Schreiben vom 11.04.2019 den Antrag, eine offene Debatte zu diesem Thema möglichst zeitnah im Fachausschuss zu beginnen.

Seitens der Stadtverwaltung wurde beim Kreis Heinsberg angefragt, ob die Möglichkeit besteht, dass ein Mitarbeiter des Kreises in der Sitzung über das Thema referiert. Da laut Kreisverwaltung erst für die Sitzung am 06.06.2019 ein Referent zur Verfügung steht, wurde der Antrag mit Einverständnis des Fraktionsvorsitzenden Jürgen Benden in die Juni-Sitzung verschoben.

Beschlussvorschlag:

1. Zukünftig sollen Bebauungspläne unter Berücksichtigung sozialer Belange geplant und Bauplätze unter sozialen Aspekten vergeben werden.
2. Die Verwaltung wird aufgefordert, bis zur nächsten Ratssitzung Förderprogramme des Landes NRW und des Bundes zu eruieren, wie zum Beispiel Programme zur Beseitigung von „Schrottimmobilien“ sowie unbebaute Grundstücke und die Umsetzbarkeit dieser in Geilenkirchen darzustellen.

Anlage:

Antrag der SPD-Fraktion zur sozialen und nachhaltigen Gestaltung des Wohnungsbaus in Geilenkirchen

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



Fraktion der SPD Geilenkirchen – Christoph Grundmann – Bolleber 6 – 52511 Geilenkirchen

Herrn Bürgermeister
Georg Schmitz
Markt 9
52511 Geilenkirchen

Geilenkirchen 8. April 2019

Antrag der SPD-Fraktion zur sozialen und nachhaltigen Gestaltung des Wohnungsbaus in Geilenkirchen.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

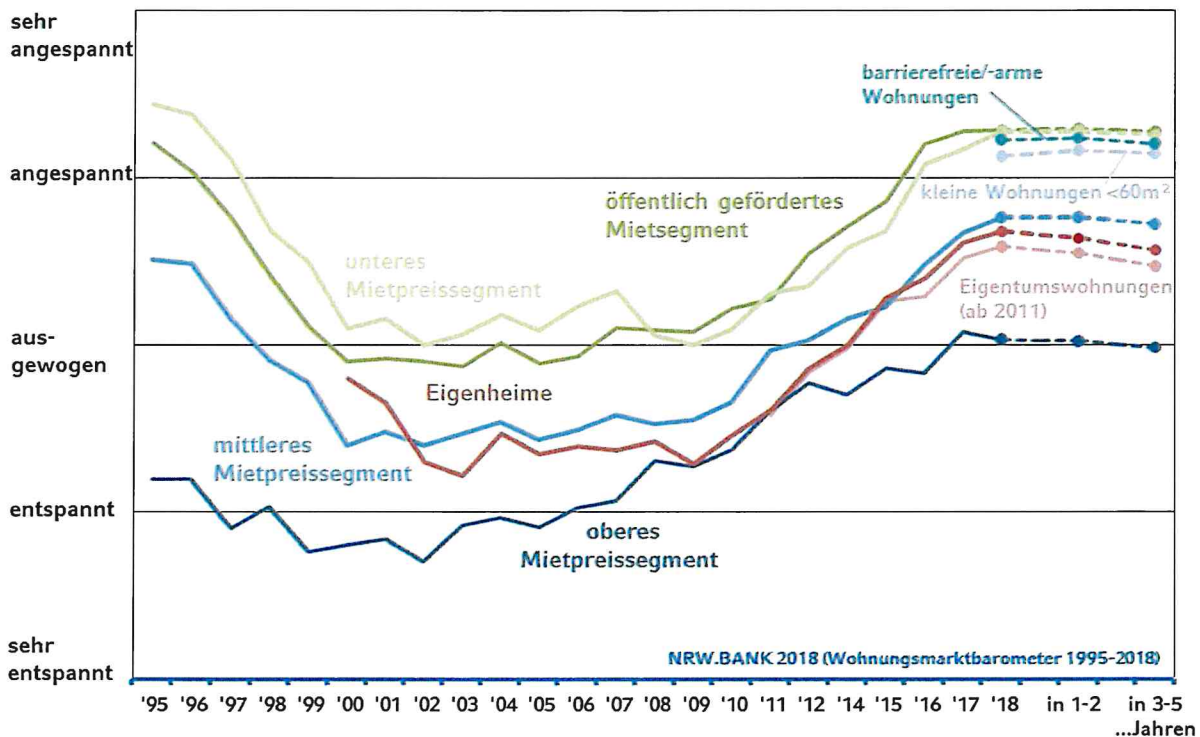
Die SPD-Fraktion beantragt folgende Beschlussfassung:

1. Der zuständige Ausschuss möge die Empfehlung an den Rat geben, dass zukünftig Bebauungspläne unter Berücksichtigung sozialer Belange geplant und Bauplätze unter sozialen Aspekten vergeben werden.
2. Weiterhin möge der zuständige Ausschuss die Verwaltung auffordern, bis zur nächsten Ratssitzung Förderprogramme des Landes NRW und des Bundes zu eruieren, wie zum Beispiel Programme zur Beseitigung von „Schrottimmobilien“ sowie unbebauten Grundstücken und die Umsetzbarkeit dieser in Geilenkirchen darzustellen.

Begründung:

TOP 3
Die Wohnungsmarktsituation ist nicht nur in Ballungsgebieten und Großstädten angespannt, sondern auch bei uns in Geilenkirchen. Insbesondere kleine und/oder günstigere Wohnungen sind schwer zu bekommen – davon betroffen sind im Besonderen Geringverdiener*innen, Alleinerziehende, Singles, Student*innen, Rentner*innen und

Geflüchtete. Angemessener, bezahlbarer, barrierefreier und somit behindertengerechter Wohnraum ist Mangelware in NRW, im Kreis Heinsberg und in Geilenkirchen. Belegt wird die Situation unter anderem durch die am 08.04.2019 veröffentlichte Wohnungsmarktstudie im Kreis Heinsberg sowie dem Wohnungsmarktbarometer 2018 der NRW.BANK.



Politisch fokussiert werden in Geilenkirchen derzeit richtigerweise Familiengerechtigkeit und bedarfsorientierte Beratungsstellen – da ist es nur folgerichtig, den Wohnungsmarkt und Wohnungsbau in unserer Stadt sozial und nachhaltig voranzubringen, um für alle Generationen und Interessent*innen ein attraktives und angemessenes Wohnumfeld zu ermöglichen.

Durch einen sozialen und nachhaltigen Wohnungsbau und Wohnungsmarkt unterstützen wir nicht nur die Bürger*innen unserer Stadt, sondern erreichen auch einen enormen Mehrwert für unsere Stadt:

- Durch ein vielfältiges Angebot an verschiedenen Wohnräumen werden mehr Menschen angesprochen, sich in Geilenkirchen niederzulassen.
- Durch den damit verbundenen Bevölkerungszuwachs steigen die Steuereinnahmen.
- Die langfristige Bindung der Bevölkerung an Geilenkirchen wird gesteigert, da für verschiedene individuelle Lebenssituationen passender Wohnraum verfügbar ist – dies erhöht zeitgleich die Planungssicherheit in vielen Bereichen für die Verwaltung.
- Eine gute Versorgung mit passendem Wohnraum stellt außerdem einen Standortvorteil für Unternehmen dar, die einen hohen Bedarf an Mitarbeiter*innen haben.

- Die nicht zwingend an den Höchstbietenden erfolgende Vergabe von Bauland, sondern auch unter Berücksichtigung von sozialen Aspekten (z.B. Errichtung kleiner [$<60\text{m}^2$], barrierefreier, mietpreisgebundener Wohnungen oder ökologischer Mehrgenerationenhäuser), sowie
- Neubaugebiete, die nicht nur mit Ein- und Zweifamilienhäusern geplant und umgesetzt, sondern mit einem Mindestanteil von 30% an kleinen, günstigen Mietwohnungen, nicht zwingend auf dem Niveau von Sozialwohnungen, aber bezahlbar für Gering- und Normalverdiener geplant werden, ermöglichen eine Durchmischung der Bevölkerung, was ein erstrebenswertes Ziel ist, um die sogenannte Ghattobildung zu verhindern.
- Die bessere Nutzung von Altbestand in den Ortskernen – Bestandswohnungen werden nach Eignung in Sozialwohnungen umgewidmet, Hauseigentümer*innen werden darin bestärkt, Leerstand zu verringern und/oder in Sanierung zu investieren, hat eine Belebung der dörflichen Strukturen zur Folge.

Mit freundlichen Grüßen,

Christoph Grundmann, Fraktionsvorsitzender

