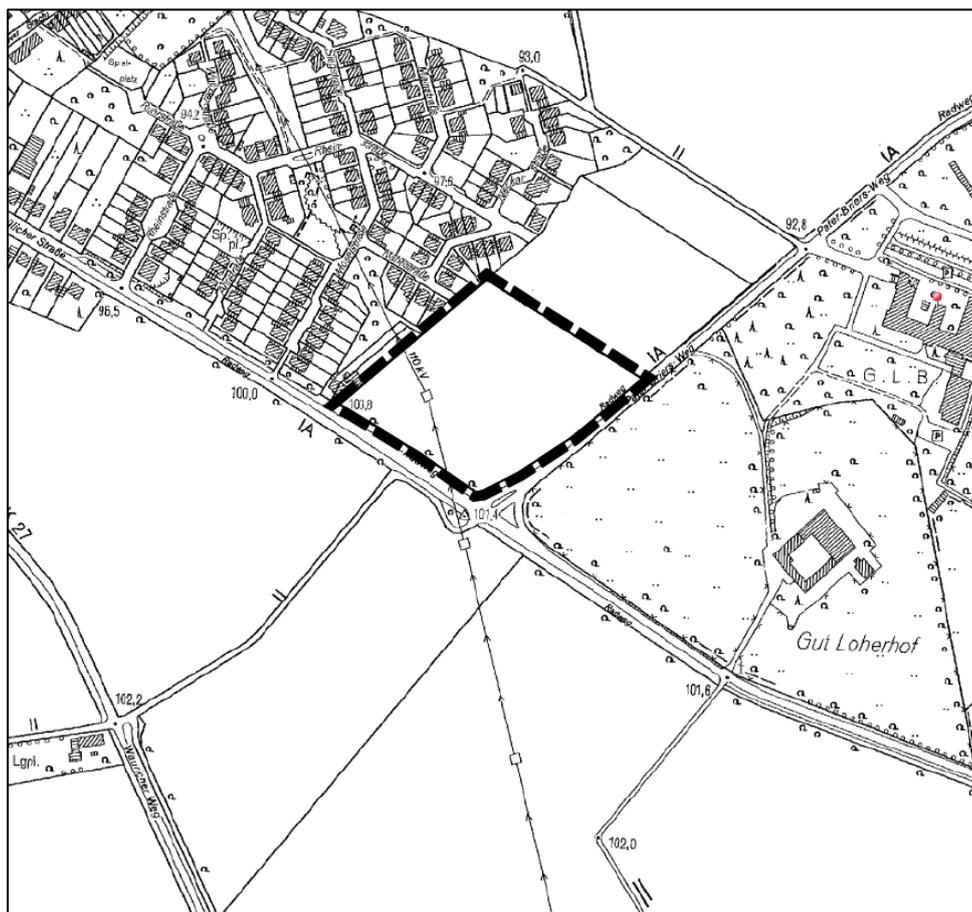




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 117 ,Am Gut Loherhof II'



Lage des Plangebietes

INHALTSVERZEICHNIS

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Lage und Größe des Plangebietes

2. Übergeordnete Planungen

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

3.2 Erforderlichkeit der Planung

3.3 Städtebauliches Konzept

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

4.5 Stellplätze und Garagen

4.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

4.7 Örtliche Bauvorschriften

4.8 Erschließung - Straßen

4.9 Erschließung - Entwässerung

5. Umweltbelange

6. Bodendenkmal

7. Erdbebenzone

8. Kosten

9. Flächenbilanz

B UMWELTBERICHT

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 117 ‚Am Gut Loherhof II‘ liegt am östlichen Rand der Ortslage Geilenkirchen-Hünshoven nördlich der Jülicher Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine nahezu gleichseitige parallelogrammförmige Fläche zwischen dem bestehenden Flussviertel (Bebauungsplan Nr. 77) im Nordwesten, dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 ‚Am Gut Loherhof‘ im Nordosten, dem Pater-Briers-Weg im Südosten und der Jülicher Straße im Südwesten. Das Plangebiet setzt sich aus den Flurstücken 623 und 624, alle Flur 64, Gemarkung Geilenkirchen zusammen. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden heute ackerbaulich genutzt. Das Gelände fällt im südwestlichen Teilbereich gleichmäßig Richtung Nordosten, im nordöstlichen Teilbereich Richtung Nordwesten von ca. 100 m ü. NN auf ca. 96 m ü. NN ab. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 22.290 m². Es können hier voraussichtlich ca. 47 Wohneinheiten (23 Einfamilienhäuser, 2 Mehrfamilienhäuser mit je 12 Wohneinheiten) sowie eine Kindertagesstätte entstehen.

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

Das nordöstlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 113 wird über den Pater-Briers-Weg erschlossen. Von dort erfolgt die Anbindung der Grundstücke über eine Ringstraße, an die zwei Stiche angeschlossen sind. Das Baugebiet ist noch nicht komplett bebaut und wird gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes aus ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bestehen. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 77 befindet sich in ca. 330 m Luftlinie zum Plangebiet ein ca. 1.000 m² großer öffentlicher Kinderspielplatz. Östlich des Plangebietes und damit östlich des Pater-Briers-Weges befindet sich der Sportpark Loherhof mit einer Vielzahl von Sportmöglichkeiten wie Tennis, Badminton, Golf etc. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportpark liegt das

ehemalige Eichendorff-Kolleg der FH Aachen in dem um 1925 errichteten ehemaligen Kloster- und Missionsgebäude. Zum historischen Baubestand gehört ein Pavillon, der gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die Denkmalliste eingetragen ist. In etwa 300 m nordöstlich wird zurzeit ein Golfplatz angelegt.

Südlich der Jülicher Straße befindet sich unbebaute Ackerfläche und ein offener Landschaftsraum. Etwa 250 m südwestlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 27, Wauricher Weg / Aachener Straße.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 550 m Entfernung eine 65 m hohe einzelne Windkraftanlage. In ca. 1.000 m Entfernung liegt ein Schweinemastbetrieb, für den 2006 eine Baugenehmigung für ca. 500 Mastplätze erteilt wurde.

2. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 10.06.2003 das Plangebiet als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich ASB‘ dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes ‚Geilenkirchener Wurm- tal‘ außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Die Flächen des Geltungsbereiches werden hier als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der heutige Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die Flächennutzungsplandarstellung soll im Rahmen der 75. Änderung entsprechend im Parallelverfahren in „Allgemeine Wohngebiete“ geändert werden. Damit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Die Inanspruchnahme des Plangebietes wurde bisher durch eine querende 110-kV-Leitung erheblich erschwert. Erst durch den Abbau der Leitung im Verlauf des Jahres 2017 und durch das Entfallen der seitlichen Sicherheitsabstände wird eine städtebaulich sinnvolle Erschließung möglich.

Durch das Baugebiet soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauflächen befriedigt werden. Dabei wird die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken einerseits aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung, andererseits aber auch von neuen Einwohnern aus dem Umland gesehen. Gesucht werden vornehmlich ruhig gelegene hochwertige Einfamilienhaus-

grundstücke, die gut angebunden sind, aber auch Bauflächen für zentrumsnahe Mehrfamilienhausbebauung. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Geilenkirchen ist es, durch die Verhinderung der Abwanderung jüngerer Menschen, aber auch durch den Zuzug neuer Einwohner aus dem Umland mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen. Zudem benötigt die Stadt Geilenkirchen dringend neue Kita-Plätze, die ebenfalls im Plangebiet realisiert werden sollen.

3.2 Erforderlichkeit der Planung

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

Um den bestehenden Wohnflächenbedarf zu befriedigen, scheidet jedoch eine Innenentwicklung und Innenverdichtung aus, weil potentielle Reserveflächen im Flächennutzungsplan in entsprechendem Umfang nicht zur Verfügung stehen. So wurde die ehemalige Brachfläche der Molkerei (Fläche nördlich der Herzog-Wilhelm-Straße) bereits für eine Wohnbebauung erschlossen. Eine weitere Fläche in Bauchem, Im Gang/Ecke Quimperléstraße soll bereits mit einem Sozialzentrum bebaut werden.

Die Bebauungsplangebiete Nr. 108 ‚Erweiterung Flussviertel‘ nördlich des ursprünglichen Flussviertels sowie Nr. 113 ‚Am Gut Loherhof‘ sind mittlerweile nahezu zugelaufen, so dass im zentralen Bereich kaum weitere Grundstücke zur Verfügung stehen. Der vorhandene Bedarf setzt eine größere zusammenhängende Fläche voraus. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund fehlender Alternativen unumgänglich. Somit verbleiben nur die Expansion des Siedlungsschwerpunktes des Stadtkerns Geilenkirchens und die Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauflächen. Bezüglich der Flächenauswahl wird auf das Verfahren zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen verwiesen.

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

3.3 Städtebauliches Konzept

Es soll ein Wohngebiet für unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Wohnformen für alle Generationen geschaffen werden, das sowohl seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang als auch seiner Lage am Ortsrand gerecht wird. Zudem soll eine Kindertagesstätte in das Plangebiet integriert werden.

Das Plangebiet wird über eine einfache Ringstraße erschlossen, die im Osten über eine großzügig aufgeweitete platzartige Einmündung an den Pater-

Briers-Weg anbindet und den Verkehr zur Kindertagesstätte abwickelt, ohne das das restliche Plangebiet durch Verkehre der Kindertagesstätte beeinträchtigt wird. Zudem wird dieser Bereich über eine mittig platzierte Grünfläche mit vier Bäumen zu einem attraktiven Eingang in das Plangebiet ausgebaut.

Im Norden wird die Lahnstraße aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 113 in das Plangebiet verlängert, sodass hier ein weiterer Anschluss entsteht. Im Nordosten verbindet ein Fuß- und Radweg das Plangebiet mit der Nahestraße, wodurch eine Vernetzung mit dem Flussviertel entsteht.

Im Südosten ist ein weiterer Fuß- und Radweg geplant, der das Plangebiet mit der Jülicher Straße und der hier vorhandenen Bushaltestelle verbindet. Durch diese Wegeverbindungen werden kurze Wege ermöglicht und der Fuß- und Radverkehr gestärkt.

Entlang der Jülicher Straße und entlang des Pater-Briers-Weges sind öffentliche Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die eine eindeutige Zonierung und Eingrünung zwischen Geltungsbereich und Jülicher Straße bzw. Pater-Briers-Weg bewirken. Lärmschutzmaßnahmen entlang der Jülicher Straße sind nicht notwendig, da aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens laut Umgebungslärmkartierung keine Lärmimmissionen bestehen, die die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschreiten.

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ verzichtet, weil im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 ein ca. 1.000 m² großer Kinderspielplatz in ca. 300 m Entfernung vorhanden ist.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Im Südosten wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte‘ festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, der hohen Nachfrage nach Kita-Plätzen Rechnung zu tragen und den Bau einer Kindertagesstätte zu ermöglichen. Die Zweckbestimmung würde auch eine potenzielle Nutzung als Familienzentrum abdecken. Die Lage am Einmündungsbereich des Pater-Briers-Weges in die Jülicher Straße vermindert mögliche Störungen durch Lärmimmissionen des Kindergartens, die durch Essensanlieferung oder durch Bring- und Abholverkehre entstehen, auf die angrenzende Wohnbebauung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl innerhalb des WA 1 als größter Teilbereich mit 0,35 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht einerseits eine angemessene Nutzung der Grundstücke, andererseits wird die Versiegelung minimiert. Innerhalb des WA 2 wird eine GRZ von 0,40 festgesetzt, um hier eine dichtere Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 normiert, weil hier aufgrund der Stellplatz- und Spielflächen ein höherer Versiegelungsbedarf besteht. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist nach § 19 BauNVO generell bis zu 50 % zulässig.

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit gewährt den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und trägt zu einer Reduzierung der Oberflächenversiegelung bei. Für die Fläche für den Gemeinbedarf werden ebenfalls zwei Vollgeschosse zugelassen, um sowohl unter ökonomischen als auch ökologischen Gesichtspunkten eine sinnvolle Grundrissgestaltung der Kindertagesstätte realisieren zu können.

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

Die Traufhöhen innerhalb des WA 1 dürfen gemäß Ausnahmeregelung um 1,50 m überschritten werden. Voraussetzung ist, dass der seitliche Abstand zu den Grundstücksgrenzen mindestens 4,00 m beträgt. Hiermit soll eine er-

drückende Wirkung solcher Gebäude vermieden werden. Die maximale Firsthöhe muss aus dem gleichen Grund um mindestens 0,50 m unterschritten werden. Die zugelassene Dachneigung wird zudem für die Ausnahmeregelung auf maximal 25° reduziert. Aus der Addition der Bedingungen resultiert, dass zwar eine Traufhöhe von ca. 6,50 m realisiert werden kann, aber die maximale Firsthöhe mit 9,00 m unterhalb der allgemein zulässigen Firsthöhe von 9,50 m liegt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Lage am Landschaftsrand wird für das Neubaugebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine standortentsprechende Durchgrünung sichergestellt. Aufgrund der angrenzenden Bebauung im westlich angrenzenden Wohngebiet werden im WA 2 nur Einzelhäuser zugelassen. Im WA 1 hingegen sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Damit soll die Mischung unterschiedlicher Wohnformen unterstützt werden. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf die Regelung gemäß § 22 BauNVO zurückgegriffen, dass eine Bauweise nicht zwingend festgesetzt werden muss. Da innerhalb der überbaubaren Flächen lediglich ein Gebäude realisiert wird, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Flächen werden vorrangig in einem Abstand von 3,00 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Die Baufenster werden derartig platziert, dass neben Straßenräumen eindeutige Gartenbereiche entstehen. Die festgesetzte Anordnung der Baufenster dient u.a. dem Ziel, energetische Aspekte bei der Hochbauplanung berücksichtigen zu können. So wird durch die Lage der Grundstücke und durch die Gebäudestellung die Verschattung minimiert. Zudem bezweckt die Anordnung der überbaubaren Flächen eine homogene, straßenbegleitende Bebauung.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen im WA 1 wird weitestgehend mit 14,00 m festgesetzt. Diese Tiefe ermöglicht einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen, andererseits wird zu den Verkehrsflächen ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt. Für Wintergärten, Terrassen, deren Überdachungen und Garagen wird die Möglichkeit eröffnet, die Baufenstertiefen um maximal 2,00 m zu überschreiten. Im WA 2 beträgt die Tiefe der überbaubaren Flächen 16,00 m, sodass hier eine genügende Flexibilität zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern besteht.

In der Fläche für Gemeinbedarf müssen nicht zwingend überbaubare Flächen festgesetzt werden. Um einen Mindestabstand der Bebauung von drei Metern zur Straße zu sichern, werden hier ebenfalls Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund der Zweckbestimmung Kindertagesstätte erhält das Baufenster eine Tiefe von ca. 24,00 m, sodass ausreichend Spielraum für eine sinnvolle Grundrissgestaltung gewährleistet ist.

4.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten innerhalb des WA 1 auf maximal zwei beschränkt werden. Damit soll innerhalb dieses Wohngebietes einerseits eine Mehrfamilienhausbebauung vermieden, andererseits entsprechend der demographischen Entwicklung aber ermöglicht werden, dass zum Beispiel ein Elternteil nach dem Tod des Ehepartners eine separate kleine Wohnung innerhalb des Hauses der Kinder bezieht. Damit wird die Eigenständigkeit unterstützt und betreutes Wohnen im hohen Alter ermöglicht. Die Festsetzung dient auch dem Charakter eines Wohngebietes für junge Familien, weil dadurch das Verkehrsaufkommen und der Stellplatzbedarf reduziert werden.

Innerhalb des WA 2 werden maximal 12 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen, um hier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Diese Mehrfamilienhäuser können auch als Anlage für das betreute Wohnen ausgebaut werden. Mit der Begrenzung soll gewährleistet werden, dass sich die Kubatur der Mehrfamilienhausbebauung in das Plangebiet einfügt. Mit 12 Wohneinheiten sind pro Geschoss und im nicht als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss jeweils vier Wohnungen/Appartements möglich.

4.5 Stellplätze und Garagen

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen Garagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Verlängerungen zulässig. Des Weiteren dürfen Garagen in den zulässigen Überschreitungen der hinteren Baugrenze realisiert werden.

Um zu vermeiden, dass Garagenwände direkt entlang der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, ist generell zwischen längsstehenden Garagen oder entsprechenden Stellplätzen und seitlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die sich ergebende Abstandsfläche ist zu begrünen. Der Zufahrtsbereich zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens eine Tiefe von 5,50 m aufweisen, damit die Fahrzeuge während des Öffnens oder Schließens von Garagentoren nicht auf der Straße warten und so den Verkehrsfluss beeinträchtigen und um hier einen weiteren Stellplatz zu ermöglichen. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte werden zwei Standorte für Stellplatzflächen festgesetzt. Die östliche Fläche für Stellplätze dient dem Bring- und Abholverkehr. Diese Fläche wird unmittelbar dem Zufahrtsbereich des Plangebietes zugeordnet, um unnötige Verkehre innerhalb der Ringstraße zu vermeiden. Die westliche Fläche für Stellplätze soll den Mitarbeitern dienen. Die Fläche wird deswegen einen geringeren Fahrzeugwechsel aufweisen als die östliche Fläche und somit wohngebietsverträglich sein.

4.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die Gestaltung des Straßenraums prägt den zukünftigen Charakter des Wohngebietes. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Einbindung in das grüngeprägte Gesamtbild sollen hier gemäß textlicher Festsetzung 7.2 7 Laubbäume mit Unterpflanzungen gepflanzt werden. Im Rechtsplan erfolgt keine Standortfestsetzung der einzelnen Bäume, sondern gemäß Legende lediglich ein Standortvorschlag. Somit bleiben die konkreten Baumstandorte der Detailplanung vorbehalten. Damit kann auf die konkrete Oberflächengestaltung, öffentliche Parkplätze und Rinnenführung der Straße reagiert werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün werden vier Laubbäume festgesetzt, um die Eingangssituation zu betonen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Hecken zu pflanzen. Durch die begrüneten Flächen soll die optische Trennung zwischen dem Plangebiet und den Straßenräumen Jülicher Straße und Pater-Briers-Weg unterstrichen werden.

Die Flächen überlagern im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke öffentliche Grünfläche. Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte liegen die Flächen zum Anpflanzen unmittelbar auf der Fläche für den Gemeinbedarf und können somit in deren Grüngestaltung integriert werden.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen zu minimieren und ein homogenes und gestalterisch ansprechendes Erscheinungsbild zu schaffen.

Dachaufbauten werden nach Lage und Größe begrenzt, um eine möglichst ruhige und homogene Dachlandschaft zu erzeugen. Als Dachneigung sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete generell nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zugelassen.

Bei Gebäuden mit erhöhter Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung wird die Dachneigung auf maximal 25° reduziert, um eine erdrückende Wirkung der Gebäude zu vermeiden. Pultdächer sind nur zugelassen, wenn an ihrer Hochseite die maximale Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung nicht überschritten wird.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte‘ wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe ist die Realisierung eines Flachdaches zulässig. Damit soll der Bau einer zeitgemäßen Kindertagesstätte mit einer eventuellen

Dachbegrünung ermöglicht und die Bedeutung des Gebäudes hervorgehoben werden.

Zur Vermeidung von erheblichen Höhenunterschieden einzelner Grundstücke untereinander und insbesondere der Grundstückszufahrten werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen in ihrer Höhe bezogen auf das natürliche Gelände und im Böschungsverhältnis eingeschränkt.

4.8 Erschließung - Straßen

Das Plangebiet ist über den Pater-Briers-Weg an das überörtliche Straßennetz angebunden. Eine zweite Anbindung erfolgt an die Lahnstraße, die im Bereich des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 113 bereits bis an die Plangebietsgrenze verlängert wurde, um eine zukünftige Anbindung und Vernetzung zu ermöglichen. Zudem entstehen eine Fuß- und Radwegeverbindung an das nordwestlich angrenzende Flussviertel sowie an die Jülicher Straße in jeweils 3,00 m Breite. Damit werden die bestehenden Wegenetze ergänzt und kurze und direkte Wege ermöglicht.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringstraße, von der die vorgenannten Anbindungen abzweigen. Die Fuß- und Radwegeverbindung zur Jülicher Straße verlängert eine Stichstraße, von der drei Grundstücke erschlossen werden.

Im Bereich des Anschlusses der Ringstraße an den Pater-Briers-Weg ist eine angerartige Aufweitung vorgesehen. Diese Aufweitung dient insbesondere der Abwicklung des durch die Kindertagesstätte bedingten Verkehrs. Um einen ungefährdeten Einmündungsverkehr aus dem Pater-Briers-Weg in die Jülicher Straße zu gewährleisten, wird die Zufahrt aus dem Baugebiet so weit wie möglich Richtung Osten angeordnet.

Die Straßen sollen im Mischungsprinzip mit einer Breite von 6,50 m bzw. von 4,50 m im Bereich des Stiches ausgebaut werden.

Zur Sicherstellung ausreichender Parkplatzflächen am Straßenrand und einheitlicher Grundstückszufahrten werden abschnittsweise Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächen-gliederung bleibt im Detail der Ausführungsplanung überlassen.

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den einzelnen Grundstücken. Dabei wird die Lage der Garagen eingegrenzt, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden und um die Ruhe in den rückwärtigen Gartenzonen zu wahren. Für die Besucher des Plangebietes sol-

len insgesamt ca. 25 öffentliche Parkplätze angeboten werden, so dass bei ca. 47 Haus- und Wohneinheiten der Stellplatzschlüssel bei 0,5 Parkplätzen pro Wohneinheit liegen wird. Die Parkplätze sollen gleichmäßig innerhalb des Plangebietes verteilt werden.

4.9 Erschließung - Entwässerung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über das bestehende SW-Kanalnetz im angrenzenden Baugebiet 77 zur Kläranlage Flahstraß abgeleitet. Die letzte Flutplanberechnung für das Netz Flahstraß von Ende 2015 berücksichtigt in der Prognose 2021 insgesamt 3,696 Mio m³ Schmutz- und Fremdwasser im Jahr. Der tatsächliche Schmutz- und Fremdwasseranfall beträgt weniger als 1,5 Mio m³. Bei rd. 50 Wohneinheiten können bei den beabsichtigten Wohnformen ca. 100 Einwohner erwartet werden. Deren jährlicher Schmutzwasseranfall ist unter den vorgenannten Rahmenbedingungen und Reserven unerheblich.

Regenwasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 wurde in dessen Geltungsbereich im Bereich des nördlichen Geländetiefpunktes ein Versickerungsbecken angelegt. Die Fläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens derart dimensioniert, dass das Versickerungsbecken entsprechend dem voraussichtlichen Bedarf, der aus dem Bebauungsplan Nr. 117 resultiert, erweitert werden kann.

5. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren der Begründung ergänzt.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Zahlung eines Ersatzgeldes an den Kreis Heinsberg ausgeglichen werden, der entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vornimmt. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst auf dem Gebiet der Stadt Geilenkirchen vorgenommen werden.

Bezüglich des Schweinemastbetriebes nordöstlich des Plangebietes ist aufgrund der Entfernung von ca. 1.000 m nicht von relevanten Geruchsbelästigungen auszugehen.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschmissionen wurde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Als Emittenten wurden zum einen die nordöstlich gelegene Windenergieanlage, zum anderen der Sportpark Loherhof mit einer Vielzahl einzelner Anlagen untersucht. Gemäß Gutachten werden die entsprechenden Richtwerte eingehalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden soweit gewahrt.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Jülicher Straße und auf dem Pater-Briers-Weg wird eine Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrsbewegungen auf diesen Straßen ausgeschlossen.

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

6. Bodendenkmal

Nach Aussage des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 113 auf den Lössböden der Rheinischen Tiefebene, deren fruchtbare Böden seit ca. 7.000 Jahren intensiv genutzt und besiedelt worden seien. Prinzipiell sei davon auszugehen, dass sich Bodendenkmäler der verschiedensten Zeitstellungen erhalten hätten. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft gilt diese Aussage ebenso für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 117. Da keine systematischen Untersuchungen vorgenommen wurden, sind keine konkreten Bodendenkmäler bekannt.

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

7. Erdbebenzone

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

8. Kosten

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung und die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen werden von einem Erschließungsträger vorfinanziert. Für die Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

9. Flächenbilanz

• Plangebiet	(100,0 %)	22.290 m ²
• Allgemeine Wohngebiete	(64,7 %)	17.895 m ²
• Fläche für Gemeinbedarf: Kindertagesstätte	(15,6 %)	3.484 m ²
• Verkehrsflächen	(15,9 %)	3.541 m ²
• Grünflächen	(3,8 %)	854 m ²
• Hauseinheiten		ca. 25
• Wohneinheiten (2 MFH x 12 WE)		ca. 24

B UMWELTBERICHT

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.