

An aerial photograph of the town of Geilenkirchen, showing a dense residential area with many houses and streets, interspersed with green spaces and some larger industrial or commercial buildings. The town is surrounded by fields and some forested areas.

Stadt Geilenkirchen

Bebauungsplan Nr. 35
2. Änderung

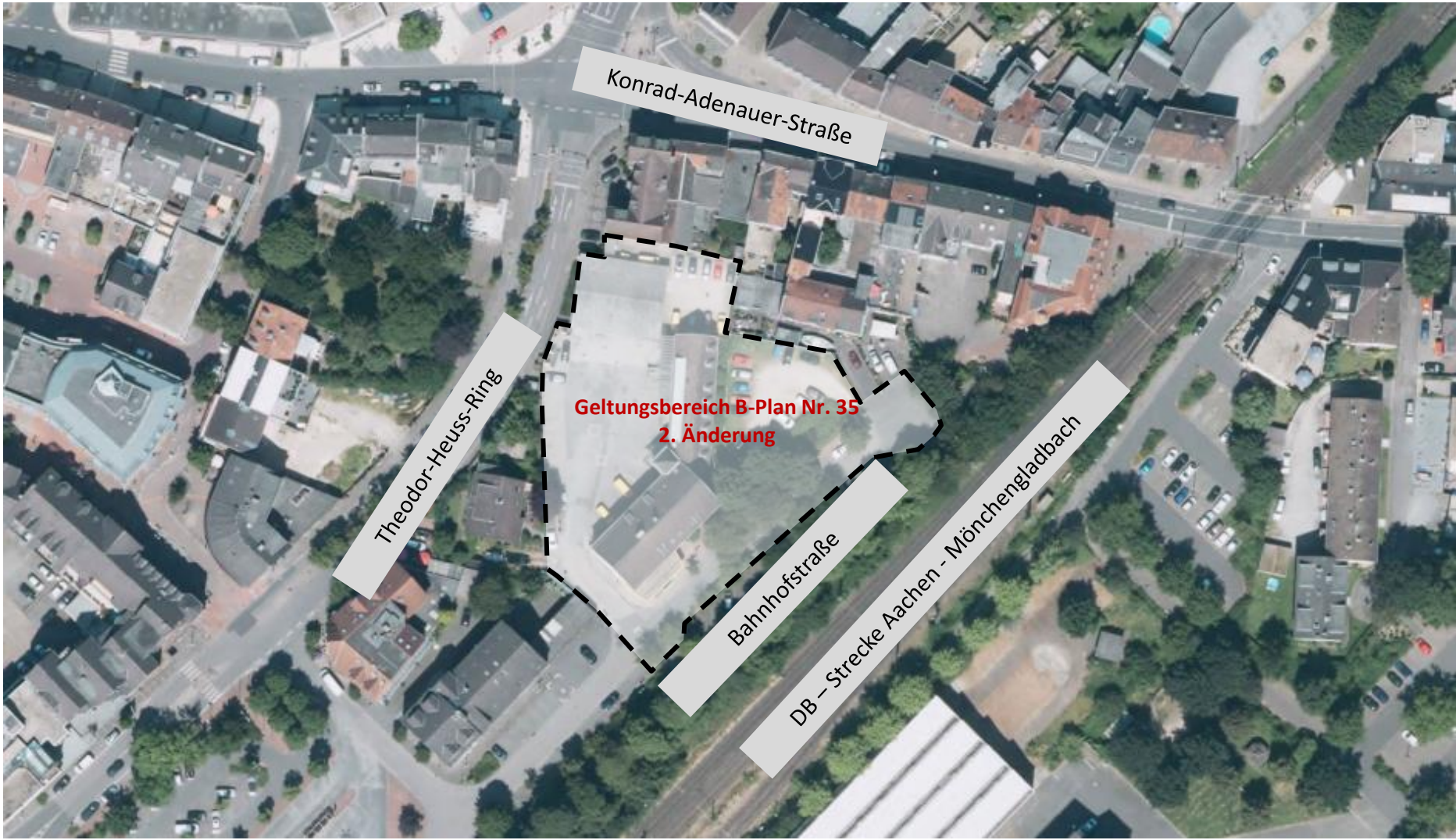
Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
am 19. Juni 2019

Planungsgruppe MWM Aachen

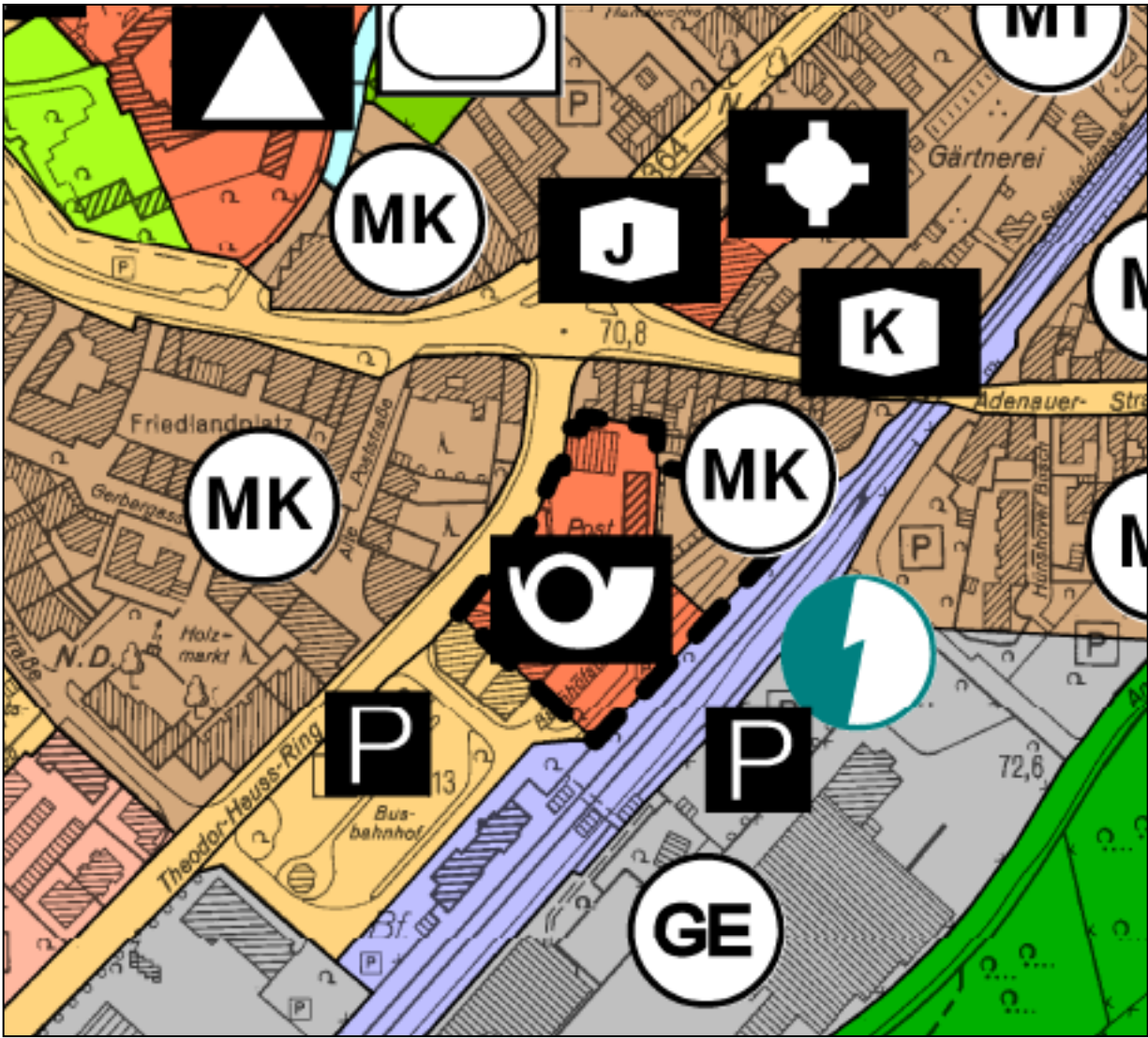
Vorstellung der Änderungen in der Planung



Geltungsbereich / Umgebung des Plangebiets



Planungsrecht: Flächennutzungsplan

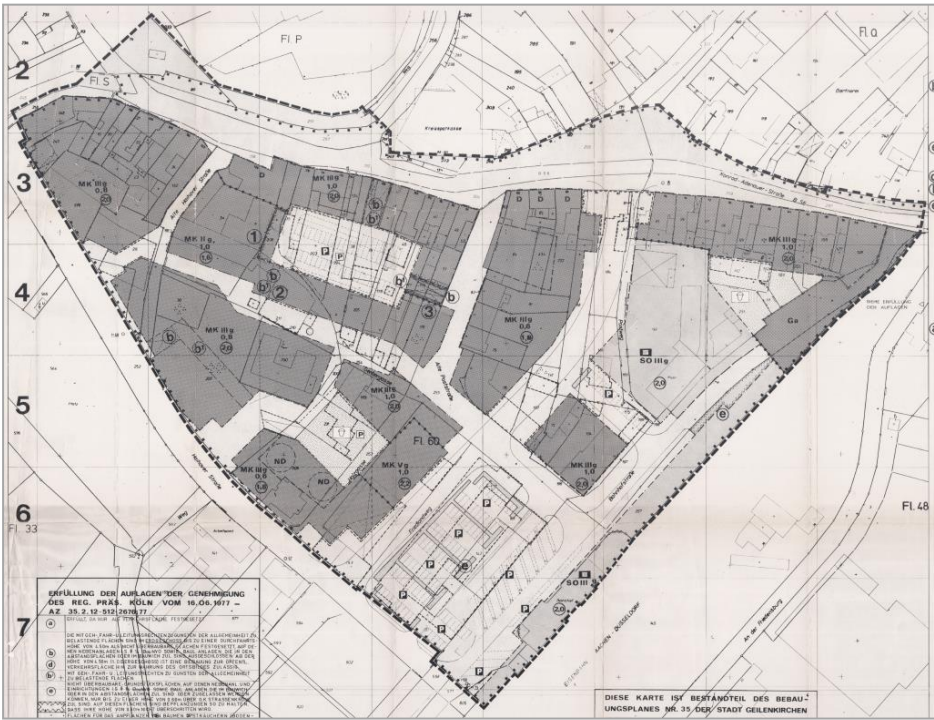


Gegensatz zu den Festsetzungen des rechtskräftigen und künftigen Bebauungsplanes

Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung der künftigen Planung anzupassen:

bisher: Gemeinbedarfsfläche, Post
künftig: Urbanes Gebiet

Planungsrecht: Bebauungsplan Nr. 35 aus 1978



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 35:
derzeit noch rechtskräftige Festsetzung:
Sondergebiet, besondere Zweckbestimmung:
Bundespost



- Wesentliche Festsetzungen bauliche Nutzung BP35:**
- MK Kerngebiete
 - Zwei Sondergebiete:
 - 1x besondere Zweckbestimmung: Bundespost
 - 1x besondere Zweckbestimmung: Bundesbahn

Städtebauliches Grundkonzept / Bebauungsvorschlag



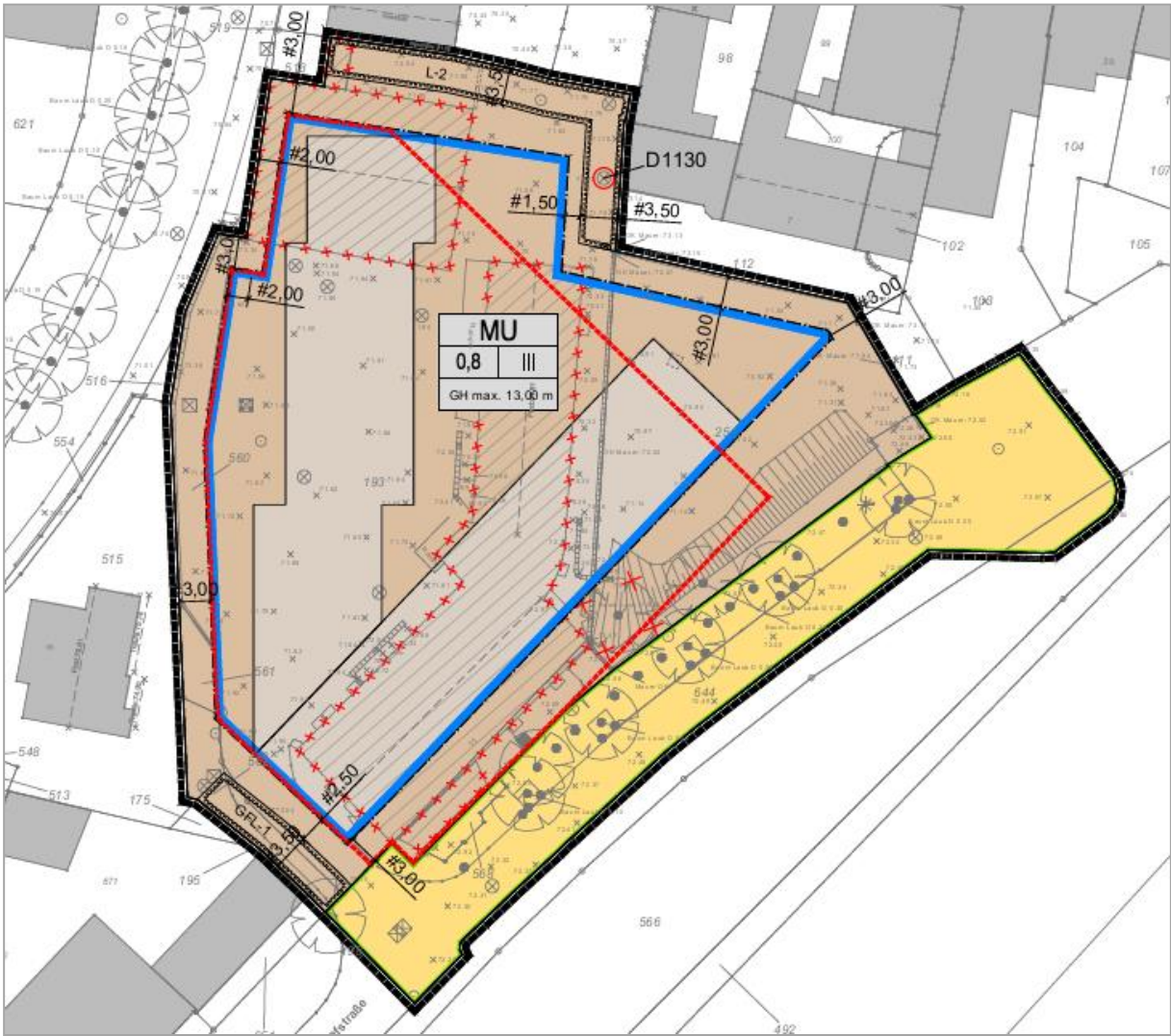
Erschließung

- Erschließung über die Bahnhofstraße
- Stellplatznachweis überwiegend in Tiefgarage

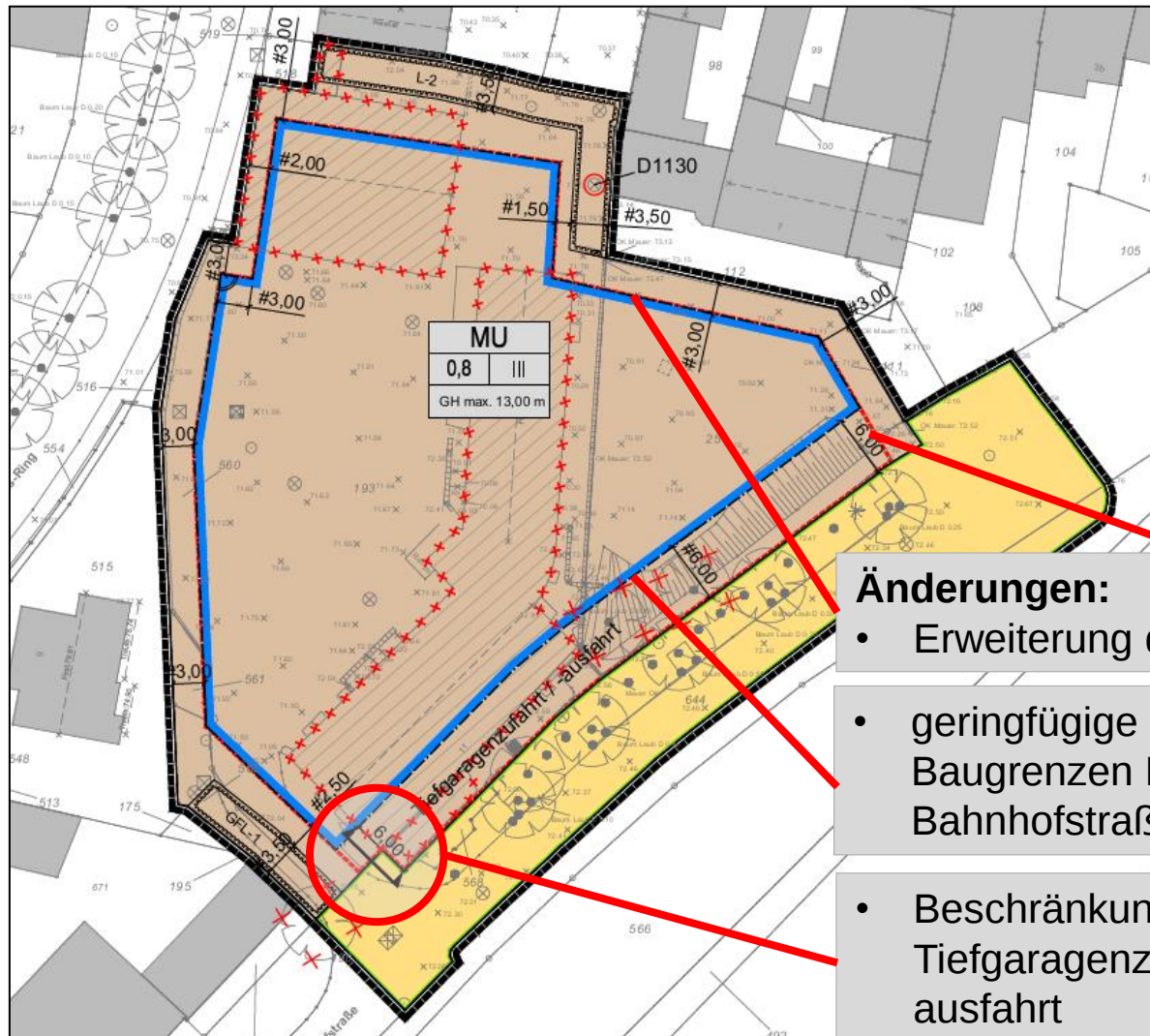
Bebauung

- verdichtete, baulich geschossene, mehrgeschossene Bebauung
- barrierefreie und behindertengerechte Einheiten ermöglichen seniorengerechte Wohnungen
- gewerbliche Nutzungen überwiegend im Erdgeschoss
- soziale, kulturelle und sonstige Einrichtungen gleichwertig zugelassen
- Weiterführung und Optimierung der Raumkante Bahnhofstraße

Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung / ursprüngliche Fassung



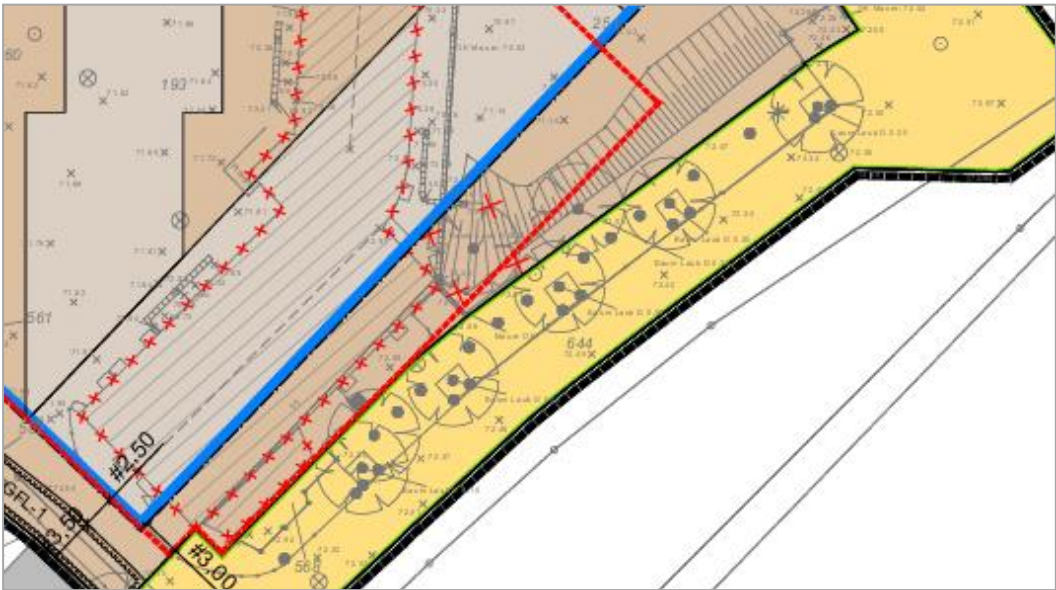
Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung / Offenlagefassung



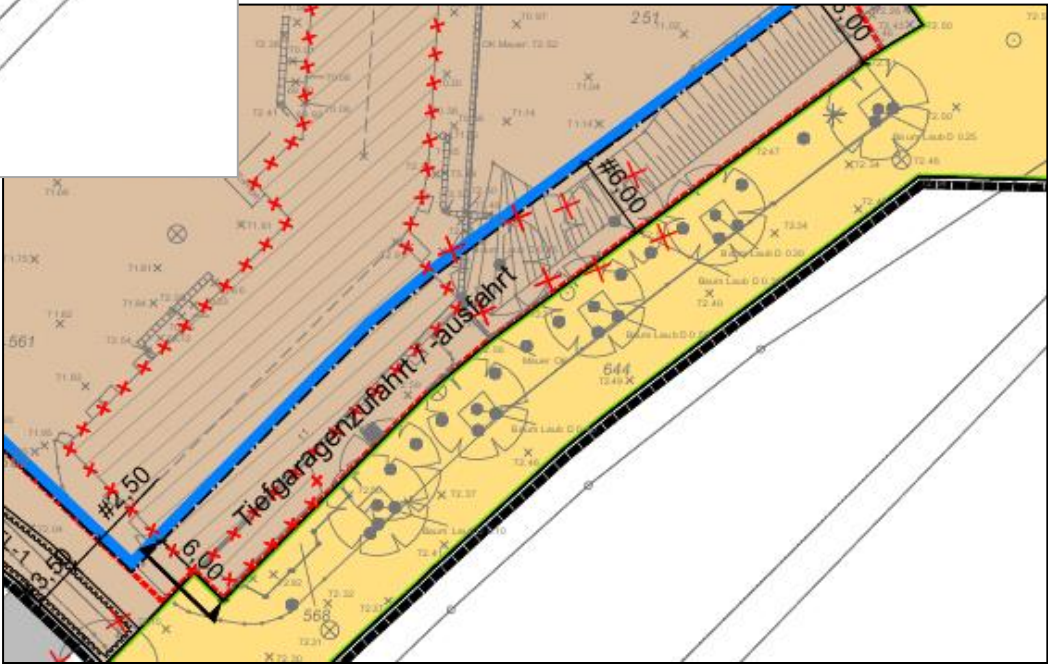
Änderungen:

- Erweiterung der Tiefgarage
- geringfügige Erweiterung der Baugrenzen Richtung Bahnhofstraße (parallel)
- Beschränkung der Tiefgaragenzufahrt und -ausfahrt

Gegenüberstellung der Änderungen

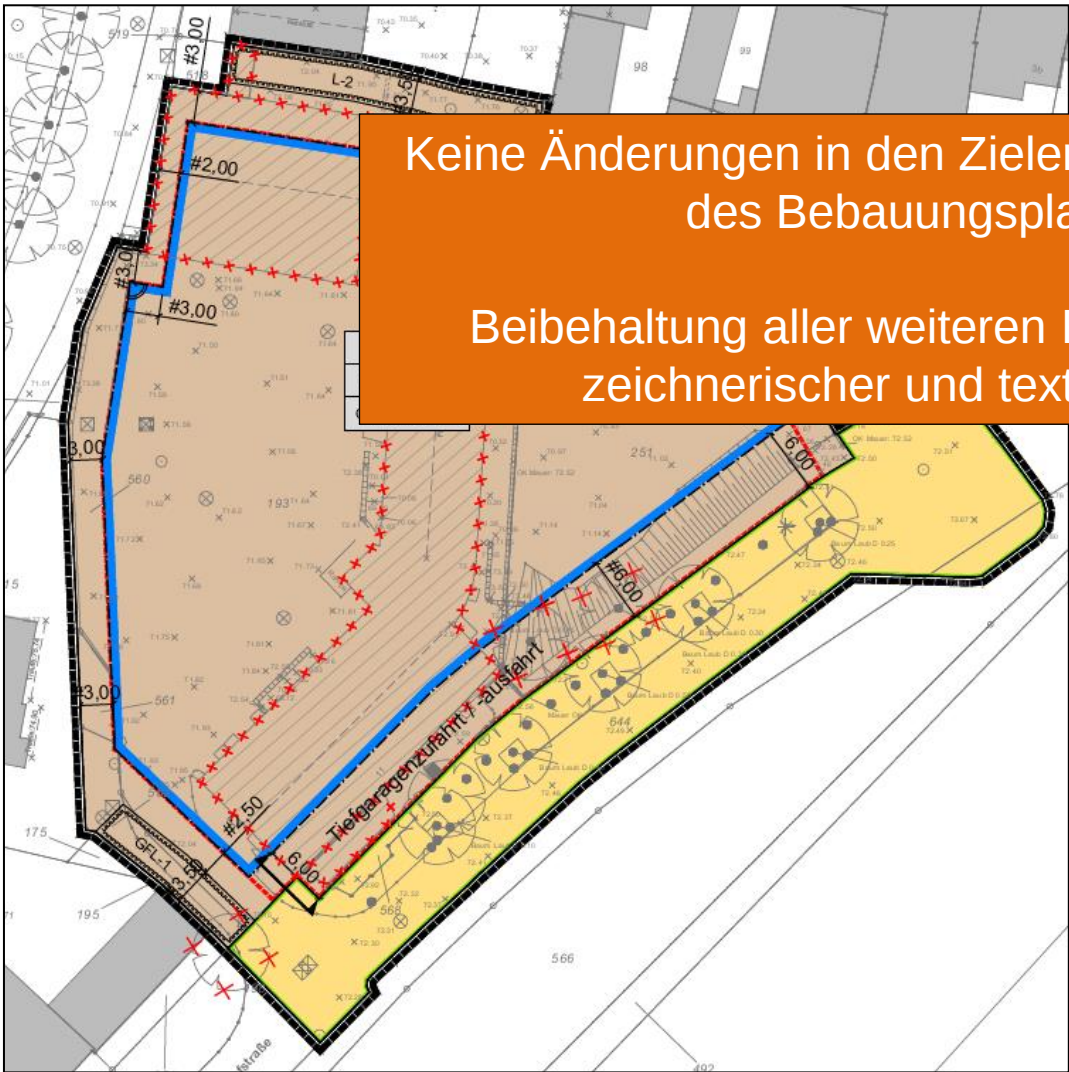


Ursprüngliche Fassung /
Aufstellungsbeschluss



Geänderte Fassung /
Offenlagebeschluss

Ziele und Zweck der 2. Änderung des BP Nr. 35



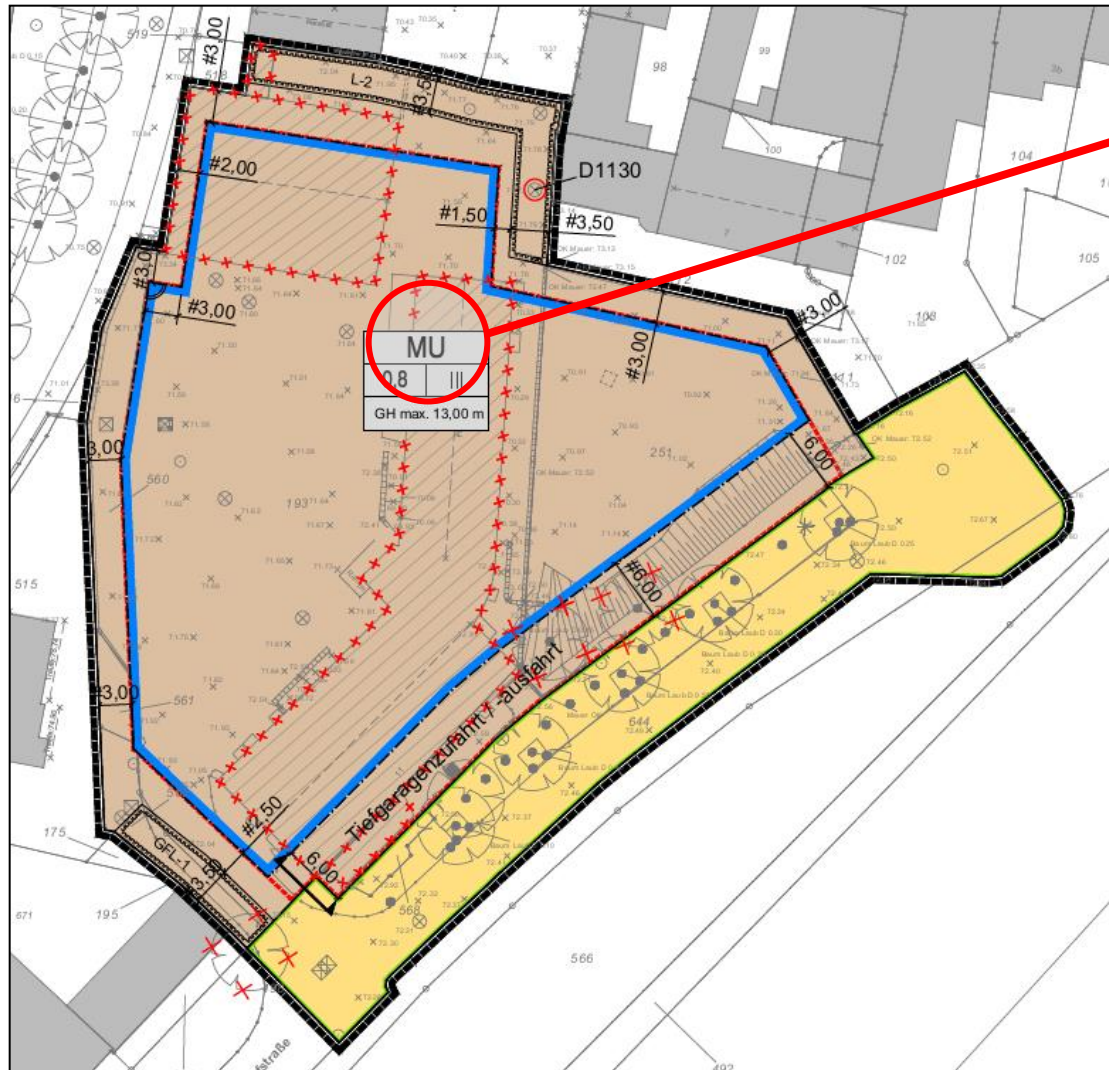
Keine Änderungen in den Zielen und dem Zweck
des Bebauungsplanes

Beibehaltung aller weiteren Festsetzungen
zeichnerischer und textlicher Art

Städtebauliche Ziele

- Wiedernutzbarmachung einer Fläche, die eine hohe Nachfrage nach Wohnraum aufweist, um vielfältig nutzbaren Raum zu schaffen
- Nutzungsmischung an diesem integrierten Standort mit verträglichem Gewerbe und sozialen, kulturellen und sonstigen Einrichtungen

Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung



Gesetzliche Neuerung § 6a BauNVO **Urbanes Gebiet (MU)**

Merkmale bzw. Unterschiede zu MI:

- dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben
- und sozialen, kulturellen, und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören
- Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein
- höhere Versiegelung gem. § 17 BauNVO zulässig.
- höhere Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm

Somit geeignet für innerstädtische Bereiche, die der Wiedernutzbarkeit und Nachverdichtung dienen sollen

[illegible]

- Zulässigkeit von **drei Vollgeschossen** plus Dach-/Staffelgeschoss
- maximale Gesamtgebäudehöhe von 13,00 m
- **Tiefgarage** wird nicht als Vollgeschoss angerechnet
- **Oberirdische Stellplätze sind zulässig**, soweit die max. zulässige GRZ (0,8) nicht überschritten wird.
- Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Gewährleistung der Erschließung eines benachbarten Grundstücks und zur Sicherung der Entwässerung des Plangebietes
- **Schallschutzfestsetzungen** im gesamten Plangebiet
- Hinweise Artenschutz: vor Abriss der ehemaligen Postgebäude sind Nachbegehungen durchzuführen

Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 35, 2 Änderung (vorläufige Zeitplanung)

19.06.2019	heute: Offenlagebeschluss (Empfehlung)
Juli / August	Offenlage
voraus. September	Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes
Oktober 2019	Bekanntmachung und Rechtskraft

An aerial grayscale photograph of a city and its surrounding landscape. The city is densely packed with buildings, streets, and green spaces. The surrounding area consists of large, open fields and some smaller structures. The text "Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!" is overlaid in the center of the image.

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**