

# Stadt Geilenkirchen, Bebauungsplan Nr. 115 "Fliegerhorstsiedlung Teveren"

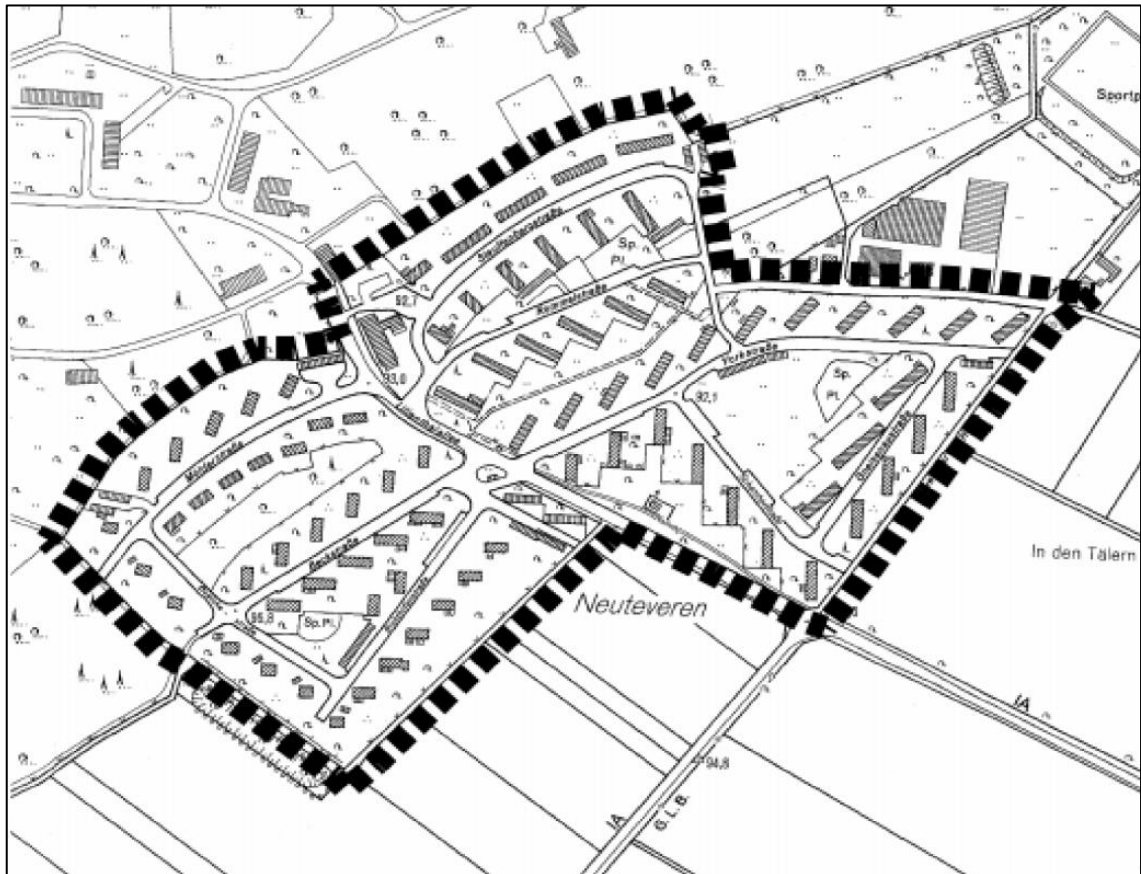


Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 07.08.2020

Vorentwurf

Teil A



PLANUNGSGRUPPE **MWM**  
STÄDTEBAU VERKEHRSPANUNG TIEFBAU

## Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	5
1.3	Fachgutachten	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestand	7
2.3	Umgebung	8
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Planungsrechtliche Situation	10
3.4	Landschaftsplan	10
3.5	Sonstige Planwerke	11
4.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	11
4.1	Baustruktur	13
4.2	Grün- und Freiflächen (sowie Treffpunkte)	14
4.3	Ruhender Verkehr	14
4.4	Fazit und Auswirkungen auf den Bebauungsplan	15
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	19
5.5	Verkehrsflächen	21
5.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.7	Lärmschutzfestsetzungen	22
5.8	Grünflächen	22
5.9	Flächen für Wald	23
5.10	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	24
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	27
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	27
7.	HINWEISE	35
7.1	Erdbebensicherheit	35
7.2	Bodendenkmäler	35
7.3	Hinweise zum Artenschutz	36
7.4	Geräuschemissionen	36
7.5	Verwendung von Recyclingstoffen	36
7.6	Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen	37
7.7	Hinweis auf die Versorgungsträger	37

8.	FLÄCHENBILANZ	37
9.	ANLAGEN	37

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Fliegerhorstsiedlung Teveren liegt im Gebiet der Stadt Geilenkirchen und zeichnet sich durch eine erhaltenswerte Siedlungsstruktur aus. Sie wurde in den 1950er Jahren für das britische Militärpersonal durch die Royal Airforce auf einer Fläche von rund 21 Hektar errichtet.

Die Stadt Geilenkirchen beabsichtigt auf der Grundlage des 2017 durch den Rat der Stadt Geilenkirchen beschlossenes „Entwicklungskonzept – ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren“<sup>1</sup> einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept sollen u.a. auch städtebauliche Ziele verfolgt werden, durch die

- das grüne, weitläufige, homogene Siedlungsbild erhalten und gestärkt werden,
- das Nutzungs- und Wohnraumangebot durch Rück- und Umbaumaßnahmen verbessert und differenziert werden soll und
- ein einheitlicher Siedlungsrand ausgebildet werden soll.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, zur Schaffung der Voraussetzung für die baulichen Ergänzungen und Erweiterungen sowie zum Erhalt und zur Sicherung des Siedlungsbildes ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Abgeleitet aus dem 2017 beschlossenen Konzept verfolgt der Bauleitplan folgende Ziele:

- Schaffung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und unter grundsätzlicher Beibehaltung des Siedlungscharakters und des Erscheinungsbildes, insbesondere des grünen, weitläufigen und homogenen Siedlungsbildes
- Verbesserung und Differenzierung des Nutzungs- und Wohnraumangebotes
- Schaffung einer ‚neuen Mitte‘ für die Siedlung und Sicherung der öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen durch grundsätzliche Vermeidung der Bebauung der Vorgärten insbesondere mit Garagen und Carports zur Beibehaltung des harmonischen Siedlungsbildes
- die Zulassung von nur umgebungsverträglicher Nutzung

Damit verbunden sind u.a.:

- A Verringerung des Ungleichgewichts zwischen den Siedlungsbereichen
- B Unterhaltung / Instandsetzung der Infrastruktur
- C Vermeidung städtebaulicher Missstände und möglicher Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur (Segregation)

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes dient dabei insbesondere auch den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Erhaltung der Bevölkerung und der Erhaltung sowie der behutsamen Weiterentwicklung der Fliegerhorstsiedlung zu einem attraktiven Wohnort.

---

<sup>1</sup> Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren, Stadt Geilenkirchen – BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Planungsgruppe MWM, Aachen, Ratsbeschluss 13.12.2017 (Vorlage 1112/2017)

## 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seiner Komplexität als Bebauungsplan gem. § 8 BauGB aufgestellt.

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 Prüfung I und II, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz, Stand der ASP II, November 2019

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz (*noch in Bearbeitung; Vorlage spätestens bis zur öffentlichen Auslegung*).

## 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Die ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren wurde in den 1950er Jahren für das britische Militärpersonal durch die Royal Airforce auf einer Fläche von rund 21 Hektar errichtet. 1970 gingen Gebäude und Grundstücke in das Grundeigentum des Bundes über, die Straßen- und Erschließungsanlagen sind seither in der Hand der Stadt Geilenkirchen. 1980 wurde das angrenzende Militärgelände zur NATO-Airbase (AWACS-Stützpunkt). Nach Abzug der britischen Streitkräfte des Pershing-Verbandes 2012 begann die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit der Veräußerung der Gebäude und Grundstücke des westlichen Siedlungsgebietes auf dem freien Markt.

Das Plangebiet, umgangssprachlich und auch in Kartenwerken als Neuteveren bezeichnet, ist dem Stadtteil Teveren der Stadt Geilenkirchen zugeordnet. Teveren befindet sich ca. einen Kilometer westlich der Innenstadt und grenzt westlich unmittelbar an das Naturschutzgebiet Teverener Heide. Die Innenstadt von Geilenkirchen ist über die L 42 gut erreichbar.

Von Südwesten bis Norden ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom Gelände der NATO-Airbase (AWACS-Stützpunkt) umgeben. Nordöstlich grenzt ein Gewerbebetrieb an (nördlich Töpferstraße).

Östlich und südlich grenzen Ackerflächen an (vgl. Abb. 1 und Abb. 2).



Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 115, Geltungsbereich West (Gesamtgeltungsbereich nach Flurstücken vgl. Planzeichnung)  
Quelle: © Geobasis NRW 2019



Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 115, Geltungsbereich Ost (Gesamtgeltungsbereich nach Flurstücken vgl. Planzeichnung)  
Quelle: © Geobasis NRW 2019

## 2.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst alle von der Royal Airforce in den 1950er Jahren erbauten Wohnhäusern mit einer Gesamtfläche von rund 21 ha. Die Siedlung ist über die Lilienthalallee und die nördlich parallel verlaufende Töpferstraße mit dem ca. zwei Kilometer entfernten Ortsteil Teveren verbunden, jedoch bestehen keine siedlungsstrukturellen Bezüge zwischen der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung und dem historisch gewachsenen Teveren.

Die Lilienthalallee durchquert das Gebiet mittig von südöstlicher in nordwestlicher Richtung. An ihrem nördlichen Ende befindet sich auch das Haupteingangstor der NATO-Airbase, über das ausschließlich befugte Personen Zugang zum Gelände haben. Unmittelbar östlich hiervon liegt – innerhalb des Plangebietes – die NATEX, die sämtliche Shops und Getränke-, Einkaufsmärkte bis hin zu Tankstellen (Duty-Free) der benachbarten NATO Airbase, sowie der NATO-Einheiten der JFC Brunssum und in Schinnen verwaltet (WA9).

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme und -bewertung zum Entwicklungskonzept (Nov. 2017) als ‚westlicher‘, ‚östlicher‘ und ‚nördlicher‘ Siedlungsbereich bezeichnet. Der westliche Siedlungsbereich umfasst die Bereiche beiderseits der Möldersstraße, Boelckestraße, Beckstraße und Richthofenstraße. Der nördliche Siedlungsbereich befindet sich nordöstlich der Lilienthalallee und umfasst die Gebiete der Stauffenbergstraße und Rommelstraße. Der östliche Siedlungsbereich umfasst die Bereiche der Yorckstraße, Scharnhorststraße und Gneisenaustraße.

Der westliche Teil zeichnet sich durch größere Wohneinheiten in Form von Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern aus (Wohnflächen von 106 bis 155 m<sup>2</sup>). Im nördlichen und insbesondere im östlichen Siedlungsbereich ist die Vielfalt an Wohnungstypen gering. Es ist überwiegend der gleiche Reihenhaustyp vorhanden. Zudem sind die hier vorhandenen Wohneinheiten mit einer Fläche von 74 bis 89 m<sup>2</sup> wesentlich kleiner. Besonders in diesem Teil ist das Wohnraumangebot wenig vielfältig.

Die Freiraumstruktur zeichnet sich durch einen hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen mit wertvollem Baumbestand aus. Diese geben der Siedlung einen sehr durchgrünerten und naturnahen Charakter. Viele der Freiflächen sind allerdings ungegliedert und untergenutzt.

Die größte zusammenhängende Grünfläche befindet sich im östlichen Siedlungsbereich an der Yorckstraße. Diese Fläche ist ein wesentliches und prägendes Grünelement der Siedlung, die jedoch kaum gegliedert oder gestaltet ist und überdimensioniert wirkt. Die Grünfläche birgt aufgrund ihrer Lage und Größe ein besonders hohes Entwicklungspotenzial, das sich auf die gesamte Siedlung auswirken kann.

Im westlichen Siedlungsbereich ist eine Waldfläche vorhanden, die sich auf mehrere private Grundstücke verteilt. Die Fläche hat damit zwar einen hohen ökologischen Wert, ist aber für die Bewohner der Siedlung nicht öffentlich zugänglich.

Das quantitative Angebot an Spielflächen ist gut, in jedem Siedlungsbereich ist eine Spielfläche vorhanden. Sie wirken zum Teil jedoch vernachlässigt und sind nicht in die Gestaltung des öffentlichen Raums eingebunden.

Auf der Lilienthalallee wird ein hohes Verkehrsaufkommen verzeichnet. In der NATO-Airbase arbeiten insgesamt über 2.000 zivile Angestellte und Soldaten in drei Schichten. Im Pendlerverkehr zum Anfang und zum Ende der Schichten ist die Lilienthalallee

stark belastet. Der Straßenraum weist heute keine Aufenthaltsqualitäten auf und hat den Charakter einer Durchgangsstraße. Gleichzeitig hat die Lilienthalallee das Potenzial als verbindende und zentrale Achse und als Eingang und Mitte der Siedlung ausgebildet zu werden.

Die westlich und östlich angrenzenden und umliegenden Straßen sind im Wesentlichen als ruhige Wohnstraßen zu beschreiben.

Die Ränder der Siedlung sind insgesamt sehr uneinheitlich gestaltet. Es fehlt ein einheitlicher Abschluss, der die Grenze der Siedlung gegenüber dem umgebenden Landschaftsraum markiert.

Im östlichen und nördlichen Siedlungsbereich grenzen wenige private Grünflächen an den öffentlichen Straßenraum, da hier noch keine Neuordnung der Grundstücke stattgefunden hat.

Auf Grund des Verkaufs der Grundstücke fand im westlichen Siedlungsbereich eine Neuordnung der Grundstücke statt. Die öffentlichen Grünräume an den Straßenräumen wurden den privaten Grundstücken zugeordnet. Diese Maßnahme beeinträchtigt schon heute das Siedlungsbild. Die Art der Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum und zu den benachbarten Grundstücken variiert stark. Es wird beliebig auf den Grundstücken geparkt. Auffällig sind auch lange, doppelte Erschließungswege an den Wohnungsbauten mit kopfseitigem Eingang. Diese Entwicklung zeigt bereits auf, dass gestalterische Vorgaben in Form eines Gestaltungsleitfadens für die komplette Siedlung für den Erhalt des Siedlungsbildes unabdingbar sind und zügig entwickelt werden müssen.

Im Plangebiet befinden sich 294 Wohneinheiten (WE), von denen sich 227 WE im Bestand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - BImA befinden.

Gem. Entwicklungskonzept wird die Bestandssituation wie folgt beschrieben:

„Die heutige Ausgangslage stellt sich als sehr schwierig dar. Es fehlen gewachsene dörfliche Strukturen. Die Leerstandsquote ist aufgrund des schlechten baulichen und energetischen Zustands der Gebäude mit rund 20 % sehr hoch. Die sanierungsbedürftige Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur trägt ihr Übriges dazu bei. Das Miet- und Kaufpreisniveau ist dementsprechend niedrig. Gemeinbedarfseinrichtungen oder eine Nahversorgung vor Ort sind nicht vorhanden.“<sup>2</sup>

## 2.3 Umgebung

Die Umgebung ist westlich geprägt durch das Gelände der NATO-Airbase. Die Lilienthalallee geht nordwestlich am Haupttor der NATO-Airbase in die NATO Avenue über. Unmittelbar östlich hiervon nordwestlich vom Haupttor befinden sich die Hangars und die Start- und Landebahn des Flugplatzes. Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die Versorgungseinrichtungen und Unterkünfte der Soldaten.

Nördlich grenzt ein Gewerbebetrieb an. Dieser handelt mit Schafen und Absperrnetzen. Letztere werden vom Unternehmen auch hergestellt.

---

<sup>2</sup> Auszug aus: Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung, Städtebauliches Szenario V, Erläuterungsbericht, Seite 4, Planungsgruppe MWM, Stand: August 2017

Der Stadtteil Teveren liegt in etwa 1.000 m Entfernung (gemessen ab der Lilienthalallee). Die nächstliegenden Versorgungseinrichtungen (Waren des täglichen Bedarfs) befinden sich im Stadtkern Geilenkirchen in einer Entfernung von ca. 4 km.

Südlich befinden sich weitläufige Ackerflächen. Südwestlich grenzt die Tevereener Heide, ein Wald- und Heidegebiet an (vgl. auch Kap. 3.4, Landschaftsplan).

Durch die Bushaltestelle „Fliegerhorstsiedlung“ an der Lilienthalallee des Rheinlandbusses 491, die im Stunden-Takt bzw. halb-Stunden-Takt verkehrt, ist die Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz gegeben.

Im Norden der Fliegerhorstsiedlung anschließend an das angrenzende Gewerbegebiet befinden sich zwei Sportplätze.

Durch das Plangebiet und an diesem entlang führen zahlreiche Radrouten. Diese verlaufen entweder entlang der Lilienthalallee in die Beckstraße aus dem Ort wieder heraus oder führen entlang der Tevereener Heide an der Fliegerhorstsiedlung vorbei.

### **3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan, Rechtskraft 08.02.2017, ist die Stadt Geilenkirchen als Mittelzentrum eingestuft. Die NATO-Airbase westlich angrenzend ist als Siedungsraum (großflächige Infrastruktureinrichtung) dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als Freiraum mit Überlagerung „Gebiete für den Schutz des Wassers“ ausgewiesen.

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand: Oktober 2016) stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Agrar- und Freiraumbereich (AFAB) mit Zweckbindung „militärische Einrichtungen“ dar. Die Fläche AFAB weiter westlich, die zur NATO-Airbase gehört ist ebenfalls mit der Zweckbindung „Militär“ (M) umgrenzt. Teilweise befindet sich diese Fläche der heutige NATO-Airbase auch in einem Waldbereich (Tevereener Heide). Obwohl die ehemalige Fliegerhorstsiedlung in Teveren seit geraumer Zeit nicht mehr durch englische Soldaten bewohnt wird, befindet sich dieses Wohnquartier regionalplanerisch immer noch in der militärischen Zweckbindung.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen ist die Siedlung als Wohnbaufläche dargestellt, der bestehende Gewerbebetrieb als Gewerbegebiet.

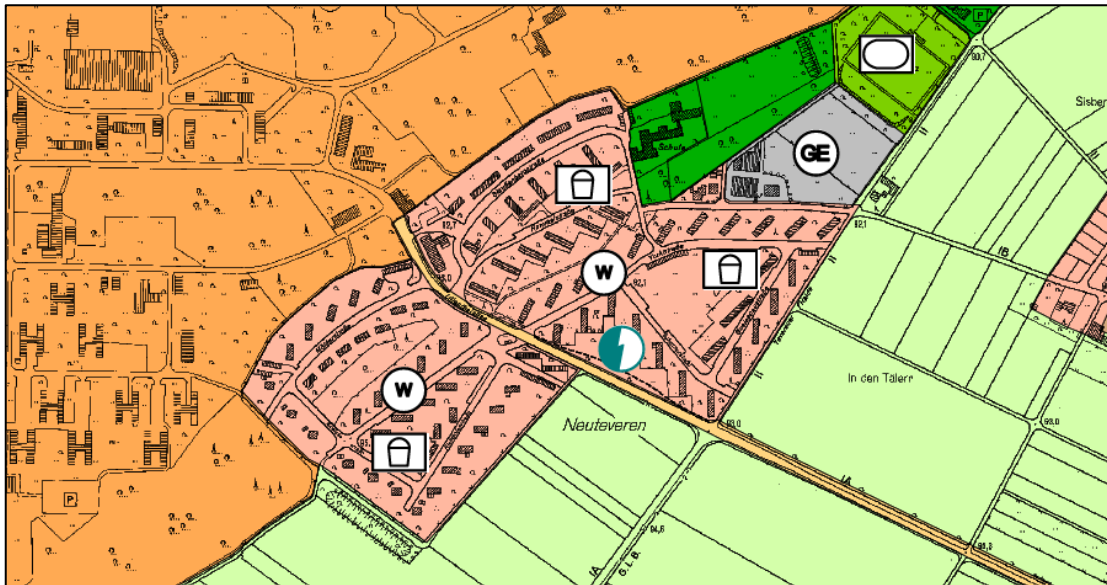


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen  
Quelle: Stadt Geilenkirchen

Unmittelbar westlich bis nördlich ist die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Militärischer Flugplatz“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Für die ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Regelungen über die Bebaubarkeit werden bislang ausschließlich über § 34 BauGB getroffen.

Am 26.09.2018 wurde durch den Rat der Stadt Geilenkirchen der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 115 gefasst.

### 3.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 „Fliegerhorstsiedlung Teveren“ liegt als Siedlungsbereich (im Landschaftsplan mit Neuteveren bezeichnet) außerhalb des Landschaftsplanes I/2 „Teverener Heide“.

Das Plangebiet ist südlich, westlich und nordwestlich umgeben vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.2-1 „Teverener Heide“. Dieses Landschaftsschutzgebiet dient im Wesentlichen zur Erhaltung der natürlichen Landschaftsstrukturen (Dünengelände, Teverener Bachtal), zur Erhaltung der Vegetationskomplexe, die eine besonders hohe Refugial- und Ausgleichsfunktion besitzen (Laubwaldreste der pot. nat. Vegetation), zur Erhaltung kulturhistorischer Zeugnisse (Motten, Römerwall) sowie in Teilbereichen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Erhaltung und Entwicklung der Erholungsfunktion.

In der weiteren Umgebung südwestlich und westlich grenzt das 448 ha große Naturschutzgebiet (NSG) 2.1-1 „Teverener Heide“ an, welches gleichzeitig als FFH-Gebiet festgesetzt ist (FFH-Richtlinie und der Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)). In diesem Naturschutzgebiet werden im Rahmen der Schutzfestsetzung als NSG / FFH-Gebiet vielfältige Schutzziele verfolgt (vgl. Landschaftsplan I/2, Satzungstext).

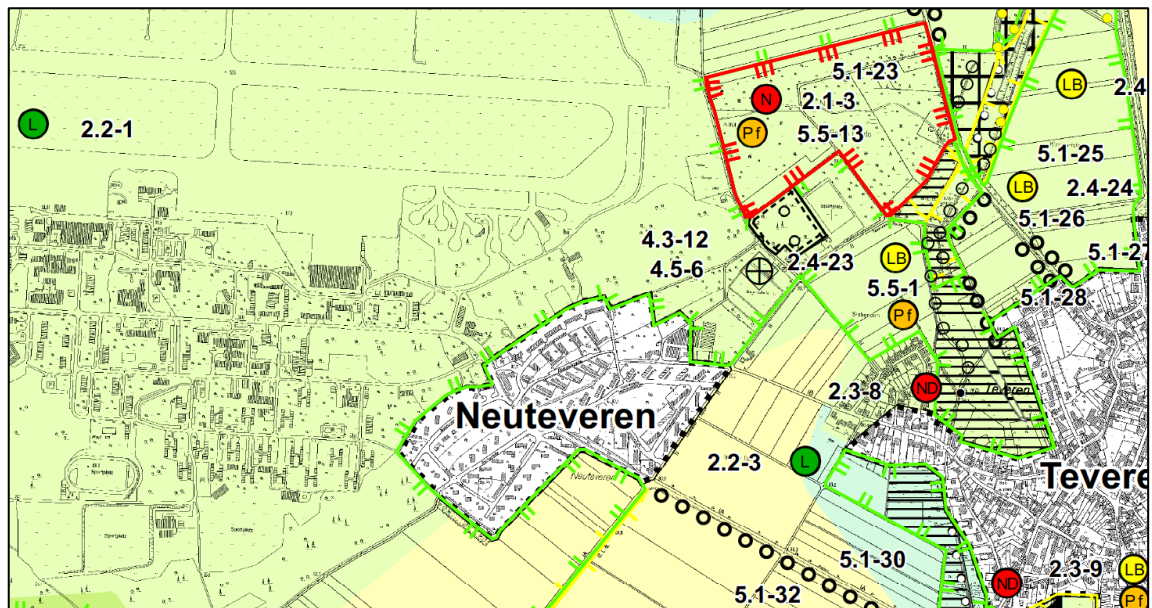


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan I/2 „Teverener Heide“

Quelle: Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde; Ausarbeitung: Landschaftsverband Rheinland, Umweltamt Köln, im Dezember 1990, Änderungen Juli 1993 und März 1994; 1. Änderung vom 29.08.2005

Nördlich mittelbar grenzt das Naturschutzgebiet 2.1-3 „Große Heide“ an. Diese Schutzfestsetzung erfolgt insbesondere zur Erhaltung und Herstellung eines Flugsandgebiets mit Kleingewässern und eingestreuten Heidemoorflächen als Lebensraum für gefährdete Pflanzen- und Tierarten (v. a. Vögel, Amphibien und Reptilien).

Aus den vorgenannten Gründen und den mannigfaltigen Festsetzungen im Landschaftsplan sollte die künftige Planung von Haupt- und Nebengebäuden im Bebauungsplan eine wie bisher sehr aufgelockerte Siedlungsstruktur aufweisen.

### 3.5 Sonstige Planwerke

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Tevereren sieht vor, auf dem Gebiet der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung das ursprüngliche Erscheinungsbild wieder herzustellen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher im Wesentlichen das Festlegen von Baugrenzen, Baulinien und Grundflächenzahlen und eine Vielzahl gestalterische Festsetzungen vorsieht sowie der Erstellung eines Gestaltungsleitfadens werden die Attribute der Siedlung der 50er Jahre erhalten.

## 4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan dient das, durch den Rat der Stadt Geilenkirchen im Dezember 2017 beschlossene, Entwicklungskonzept „ehemalige Fliegerhorstsiedlung Tevereren“, Ergebnisszenario V.

Die städtebauliche Struktur wurde bereits in einem eigens für das Szenario V erarbeiteten Erläuterungsbericht zusammengefasst<sup>3</sup> und wird an dieser Stelle übernommen.

<sup>3</sup> Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Tevereren, Städtebauliches Szenario V, Erläuterungsbericht, Planungsgruppe MWM, Aachen, August 2017



Abb. 5: Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren, Ergebnisszenario V  
Quelle: Planungsgruppe MWM, Aachen, Stand: 28.11.18

Nachdem in der Vergangenheit bereits mehrere unterschiedliche Szenarien zur künftigen Entwicklung der Fliegerhorstsiedlung erarbeitet wurden, basiert Szenario V auf neuen Erkenntnissen, die von der BImA in den Planungsprozess eingebracht wurden. Hierdurch eröffnen sich neue Möglichkeiten für eine städtebauliche Entwicklung der Siedlung, die noch besser als bisher Wünsche und Anregungen aus der Bürgerschaft sowie Ergebnisse eines lokalpolitischen Diskurses berücksichtigen kann.

Geplant sind sowohl ein Quartiersplatz als auch eine Quartierspark, welche die Wohnqualität und den sozialen Zusammenhalt fördern sollen. Der Quartierspark ist im Dreieck Yorkstraße/ Gneisenaustraße/ Scharnhorststraße vorgesehen. Ausgedehnte Grünflächen und eine fußläufige Verbindung durch den Park sind hier geplant. Die Kreuzung Lilienthalallee / Beckstraße / Richthofenstraße wird zurückgebaut um einem Quartiersplatz Platz zu geben.

Ein Rückbau im Bereich nördliche Stauffenbergstraße – wie es ein vorangehendes Szenario beschreibt – ist nicht geplant. Der Blick wird nun auf einen Umbaubereich im Osten der Siedlung gerichtet, der wesentlich bessere Entwicklungspotenziale bietet.

Die Bestandsgebäude (Yorkstraße / Scharnhorststraße) weisen heute eine deutlich schlechtere Bausubstanz sowie Ausrichtung der Gärten auf. Dies wirkt sich nachteilig auf die Attraktivität der Immobilien aus, wodurch eine Vermietung bzw. Vermarktung der Gebäude erschwert wird. Dementsprechend hoch ist auch die Leerstandsquote im Bereich Scharnhorststraße / Yorkstraße. Hierin besteht jedoch der Vorteil einer besseren Zugriffsmöglichkeit auf die Immobilien, vor allem im Vergleich zu den Wohneinheiten in der Stauffenbergstraße, die derzeit fast vollständig vermietet sind.

Aufgrund der zentralen Lage zwischen geplantem Quartiersplatz und zukünftigem Quartierspark (vgl. Abb. 5) kann diesem Bereich eine besondere Bedeutung zugesprochen werden.

#### 4.1 Baustruktur

Neue, ergänzende Angebote bewirken insgesamt ein aufgeräumtes Siedlungsbild. Diese Angebote werden im Folgenden kurz beschrieben.

Zwischen Lilienthalallee, Yorck- und Scharnhorststraße ist im Entwicklungsszenario (vgl. Abb. 5) ein Umbaubereich vorgesehen. Die Bestandsgebäude weichen in Orientierung an das städtebauliche Konzept –Szenario V – zugunsten einer aufgelockerten Bebauung mit insgesamt 15 Doppelhäuser und einem Einzelhaus. Entlang der südlichen Yorckstraße und der westlichen Seite der Scharnhorststraße werden Doppelhäuser angeordnet (WA8 - D), entlang der nordöstlichen Scharnhorststraße werden Doppelhäuser und ein Einzelhaus angeordnet (WA8a –ED).

Aufgrund der Nähe zur Lilienthalallee werden im südlichen Bereich der Scharnhorststraße die Bauflächen reduziert. An dieser Stelle wird das Quartier zum Wirtschaftsweg „Tevereener Heide“ hin geöffnet.

Eine behutsame Nachverdichtung sieht das Planwerk für den nördlichen Bereich des Quartiersparks vor (entlang der Yorckstraße). Zukünftig sollen hier Doppelhaushälften das quartiersbezogene und auch das gesamtstädtische Wohnraumangebot ergänzen. Insgesamt entsteht durch diese Nachverdichtung eine kompaktere Baustruktur, welche zur besseren Auslastung der bestehenden Erschließung und Infrastruktur führt. Entgegen des Konzeptes werden hier jedoch lediglich acht neue Doppelhaushälften geplant, so dass ein öffentlicher Zugang von Nordosten zum Quartierspark auch künftig gewährleistet ist.

Die abzureißenden Wohnhäuser werden in gleicher Anzahl neu errichtet, somit entstehen keine Wohnraumverluste.

Die derzeitigen Wohnungsgrößen mit Wohnflächen zwischen 70 bis 100 m<sup>2</sup> sprechen nur eine bestimmte Käufergruppe an. Daher soll zukünftigen Eigentümern ermöglicht werden, Bestandsgebäude zu erweitern. Denkbar sind bis zu zweigeschossige Anbauten im rückwärtigen Bereich.

Um das Wohnraumangebot noch weiter zu differenzieren, stellt die Bebauung mit barrierefreien Wohnungen im Bereich zwischen Lilienthalallee und Richthofenstraße eine zusätzliche Möglichkeit dar. Hierbei handelt es sich um Mietwohnungen, die von Immobilienträgern entwickelt, realisiert und vermarktet werden. Diese Option sollte jedoch erst in einem zweiten Schritt in Erwägung gezogen werden, wenn die zukünftige lokale Nachfragesituation nach Wohnraum besser abschätzbar ist. Alternativ hierzu könnten die in die Jahre gekommenen Garagenhöfe saniert bzw. durch begrünte Carportanlagen ersetzt werden. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich Flächen für Stellplätze und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten in den überbaubaren Flächen zulässig sind (Ausnahme: Bestand Boelckestraße (WA1) und Neuplanung Yorckstraße / Scharnhorststraße (WA8 und WA8a): hier sind auch Garagen zulässig). Zusätzlich sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports und Carportanlagen) auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Da im westlichen Siedlungsgebiet der Verkauf von Objekten an einzelne Eigentümer derzeit bereits sehr erfolgreich verläuft, wird von einem größeren städtebaulichen Ein-

griff wie einem Rück- oder Umbau von Wohngebäuden abgesehen. Im Bebauungsplan werden jedoch die Baugrenzen in den rückwärtigen Bereichen der Gebäude so festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen Erweiterungen für Anbauten, Wintergarten, Terrassen oder ähnliches zulässig sind.

#### **4.2 Grün- und Freiflächen (sowie Treffpunkte)**

Die öffentlichen Straßen, Plätze und Grünanlagen prägen ganz wesentlich das Bild der Siedlung. Wichtige Aspekte im Rahmen der Sanierung sind zeitgemäße Funktionalität und Nutzbarkeit, Barrierefreiheit, dem Stadtbild angepasste Gestaltung sowie eine angemessene Gesamtausstattung (weder Über- noch Unterversorgung).

Ein zentraler Quartiersplatz an der Lilienthalallee soll der Fliegerhorstsiedlung eine gemeinsame Mitte geben. Hier soll ein Kommunikations- und Begegnungsraum entstehen, der identitätsstiftend und imagebildend für die gesamte Siedlung ist. Der Bereich, der bislang von Zufahrten und einem Garagenhof geprägt war, könnte durch eine qualitätsvolle Neubebauung mit barrierefreien Wohnungen (optional) mit bis zu drei Vollgeschossen eine neue Fassung und belebende Nutzung erhalten.

Neben der Entwicklung eines multifunktionalen Platzbereichs stehen eine barrierefreie Bushaltestelle (Integration/ Förderung des ÖPNV) sowie eine Überwindung der Trennwirkung der Lilienthalallee im Vordergrund der Tiefbaumaßnahmen. Die Lilienthalallee könnte in diesem Bereich in zwei getrennte Fahrspuren aufgeteilt werden, deren Mittelinsel als Querungshilfe dient und Baumstandorte zur Markierung des Zentrums aufnehmen könnte (optisch wirkende, geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme, ohne Einbußen der Befahrbarkeit, auch mit Schwerlastverkehr). Diese Maßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan vorbereitet.

Die große Grünfläche im östlichen Siedlungsteil ist schon heute prägendes und identitätsstiftendes Freiraumelement. Es bedarf jedoch einer Weiterentwicklung zum Quartierspark, welcher mehr Aufenthaltsqualität bietet und den Bewohnern als wichtiger Begegnungsraum, für Spiel, Sport, Bewegung und Erholung dient. Durch die geplante Nachverdichtung an der Yorckstraße wird die Dimension der heutigen Grünfläche zwar reduziert, die verbleibende Fläche bietet jedoch ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung eines attraktiven Quartiersparks mit Angeboten für alle Generationen.

#### **4.3 Ruhender Verkehr**

In der Siedlung vorherrschend sind oftmals Garagenhöfe und unattraktive nicht-überdachte Parkbuchten.

Das Szenario V berücksichtigt auch den ruhenden Verkehr. Anstelle von klassischen Garagenhöfen sieht die Planung eine Ergänzung des Parkplatzangebotes vornehmlich in Form begrünter Carportanlagen oder offenen Parkens ohne Überdachung (fahrbahnbegleitendes Parken) vor.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 245 überdachte Stellplätze<sup>4</sup> - Carports in Einzelcarports und Carportanlagen sowie 91 Stellplätze außerhalb des öffentlichen Straßenraumes geplant. Diese sind entweder angrenzend an die Wohnbebauung (Einzelcarports) oder in konzentrierter Form als Carportanlagen im westlichen Bereich an der Möldersstraße sowie im nördlichen Bereich entlang der Rommelstraße

---

<sup>4</sup> Im WA1 und WA8/WA8a sind zusätzlich Garagen zulässig, die in der Aufzählung zu den Carports enthalten sind

und im Nordosten der Staufenbergstraße vorgesehen. Weitere Carportanlagen sind im Süden sowie im Norden der Gneisenaustraße geplant.

Straßenbegleitende Stellplätze sind in den festgesetzten Vorgärten auf der ganzen Länge der Yorckstraße festgesetzt. Auf diese Weise werden das grüne Straßenbild und die öffentlichen Grünanlagen möglichst wenig beeinträchtigt.

Da die Anzahl der Wohneinheiten mit 294 Wohneinheiten konstant bleibt, wird die Stellplatzsituation auf privaten Flächen im Vergleich zur ursprünglichen Situation besser, da historisch bedingt viele Pkw im Straßenraum untergebracht waren. So werden auf privaten Flächen künftig 1,13 Stellplätze pro Wohneinheit zur Verfügung stehen.

#### **4.4 Fazit und Auswirkungen auf den Bebauungsplan**

Entsprechend den Rahmenbedingungen eines steigenden Wohnraumbedarfs und der landesplanerischen Situation der Siedlung wird durch Szenario V ein ausdifferenziertes Wohnraumangebot bei gleichzeitig stabiler Anzahl von Wohneinheiten geschaffen.

Ein Vorteil dieses insgesamt sanften Eingreifens ist, dass mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Bewohnerschaft, z. B. Wohnungswechsel im Falle eines Gebäudeabrisses, sehr gering gehalten werden, bzw. bei gezielter nicht-Neuvermietung der betroffenen Wohneinheiten sogar ganz ausbleiben können.

Durch Nachverdichtung im Bereich Yorckstraße wird die bestehende Infrastruktur besser ausgenutzt. Eine Sanierung des Kanal- und Erschließungssystems wird erforderlich sein und sollte in einem frühen Umsetzungsschritt erfolgen. Im Zuge der Sanierung von Erschließungsanlagen ist auch zu prüfen, inwieweit eine Erneuerung bzw. Instandsetzung der Stromleitungen im Quartier erfolgen muss.

Die öffentlichen Grünanlagen sollen in ihrer Dimension reduziert, umstrukturiert und entsprechend dem lokalen Bedarf mit den Bewohnern zusammen umgestaltet und ausgestattet werden.

Insgesamt wird eine Aufwertung des Siedlungsbildes durch Umbaubereiche, Treffpunkte und den Erhalt des grünen Charakters der Siedlung erfolgen.

Bauleitplanerisches Eingreifen ist vonnöten, um Umbaubereiche und Ergänzungsbauten einen rechtlichen Rahmen vorzugeben. Das Entwicklungsszenario V bildet die Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

### **5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsschritte und der geordneten städtebaulichen Entwicklung sind folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

## 5.1 Art der baulichen Nutzung



Abb. 6: Art der baulichen Nutzung - Nutzungsübersicht  
Quelle: Planungsgruppe MWM

### Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese mit der historischen Struktur und dem offenen, aufgelockerten hochwertigen Wohngebiet einer ehemaligen Fliegerhorstsiedlung nicht vereinbar sind. Sie sollten aufgrund der Verkehrsfrequentierung eher an besser geeigneter Stelle im Stadtgebiet angesiedelt werden und sind daher hier unzulässig. Für diese Nutzungen sind in Geilenkirchen genügend Alternativstandorte in besserer städtebaulicher Zuordnung vorhanden. Zudem sind diese Nutzungen aufgrund ihrer großvolumigen Ausdehnung, der auffallenden Gestaltung und des intensiven Verkehrsaufkommens (insbesondere Tankstellen) in diesem durch Wohngebäude geprägten Gebiet zur Wahrung des Ortsbildes unerwünscht.

Ausnahme bildet das WA9 nordwestlich der Lilienthalallee vor der Einfahrt zum Flugplatz (NATO-Airbase). Hier ist aufgrund der derzeitigen und auch künftig vorgesehenen Nutzung – NATEX (vgl. Kap. 2.2, 2. Absatz) die ansonsten ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO „Anlagen für Verwaltungen“ i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Die im Geltungsbereich ansonsten ausgeschlossenen Ausnahmen nach § Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind auch hier (WA9) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Gliederung in die Wohngebiete WA1 bis WA9 erfolgt insbesondere aufgrund des unterschiedlichen Auflockerungsgrades, der auch künftig durch Bestandsfestsetzung unterschiedlichen Bauweise und der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung der Gebäude. Die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist in allen Teilgebieten auch zukünftig städtebaulich gewollt.

## 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 bestimmt.

Das Plangebiet stellt sich als eigener Siedlungsbereich dar, der historisch bedingt von der Royal Airforce in den 1950er Jahren mit einer Gesamtfläche von rund 21 ha erbaut wurde. Entsprechend dieser historischen Bebauung mit unterschiedlichen Bauweisen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und gemäß dem Szenario V erfolgt eine Gliederung in verschiedene Teilgebiete, an die unterschiedliche städtebauliche Anforderungen gestellt werden. Ziel ist es, ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb dieser Teilgebiete zu erreichen.

### *Grundflächenzahl (GRZ)*

Zur Regelung des Grads der Auflockerung und zur Bestimmung der max. zulässigen Versiegelung werden in den einzelnen Teilbaugebieten unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt.

Im westlichen Teil des Plangebietes sind zur Sicherung einer stark aufgelockerten, wenig versiegelten und durch Grün- und Freiflächen geprägten Bebauung (überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) mehrheitlich geringere Grundflächenzahlen festgesetzt als im nordöstlichen Bereich. Hier ist die Bebauung durch kleinere Grundstücke und Reihenhausbauweise gekennzeichnet, so dass die GRZ nach den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt wird.

Die max. zulässigen Grundflächenzahlen – GRZ gliedern sich in den Allgemeinen Wohngebieten wie folgt:

WA1	0,15
WA2, WA5	0,2
WA3	0,25
WA4, WA6, WA7, WA9	0,4
WA8, WA8a	0,3.

### *Zahl der Vollgeschosse*

Die Zahl der Vollgeschosse wird im überwiegenden Plangebiet aufgrund der Ziele des Bebauungsplanes „Sicherung der Bestandsbebauung“ auf zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt. Hiermit wird der äußere bauliche Rahmen der Hauptgebäude im Plangebiet bestimmt. Um das Nebeneinander stark abweichender Bauhöhen zu verhindern und somit ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erreichen sind diese Angaben einzuhalten.

Im östlichen bis südöstlichen Bereich entlang der Yorckstraße (WA8) und der Scharnhorststraße sind die Bestandsgebäude kaum noch sanierungswürdig. Perspektivisch ist hier daher eine Neubebauung mit Doppelhäusern vorgesehen. Gleiches gilt für eine

Verdichtung mit Wohnbebauung südwestlich des Quartierparks (WA8a) sowie entlang der Yorckstraße in dem Bereich, in dem heute Garagen stehen (ebenfalls WA8). Auch diese Neubauten werden, in Anpassung an die umliegende Bestandsbebauung, zwingend II-geschossig festgesetzt.

Im Bereich unmittelbar südlich Lilienthalallee östlich des künftigen Quartiersplatzes (WA 6) ist als Ersatz des jetzigen Garagenhofes ein Mehrfamilienhaus vorgesehen. Dieses Mehrfamilienhaus ist prädestiniert, zur Nahversorgung des Plangebiets, im Erdgeschoss kleinflächige Einzelhandelsbetriebe vorzusehen. Dieses WA6 wird daher mit einem Mindestmaß II und Höchstmaß III-geschossig im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Bestandsgebäude der NATEX (WA9) wird aufgrund seiner beabsichtigt unveränderten künftigen Nutzung mit einem Mindestmaß I und Höchstmaß II-Vollgeschossigkeit festgesetzt.

Aufgrund der überwiegenden Sicherung der Bestandsgebäude und des damit verbundenen Erscheinungsbildes werden keine weiteren Festsetzungen zu max. Höhen der Hauptgebäude erfolgen. Durch eine überwiegend zwingende Festsetzung der Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse und der Festsetzung der Dachform und -neigung (vgl. Kap. 5.10 und textliche Festsetzung B 1.1: *Zulässigkeit von gleich geneigten Dateldächern, Dachneigung 34° bis 38°*) besteht auch bei Ersatz- bzw. Neubauten für den Bauherrn ein gewisser Spielraum, Gebäude mit zeitgemäßen Raumhöhen zu realisieren. Ein unterer Bezugspunkt orientiert sich an den jeweils vorhandenen Höhen der Grundstücksseite zur öffentlichen Verkehrsfläche.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

#### *Bauweise*

Im Plangebiet wird eine Bauweise gewählt, die eine dem Bestand angepasste, lockere Bebauung in diesem Siedlungsgebiet sichert, erhält oder bei nicht mehr sanierungswürdigem Bestand durch Bebauung adäquat ersetzt werden kann.

Hierdurch wird die vorhandene, historisch bedingte, aufgelockerte Siedlungsstruktur die sich von Westen nach Osten im Plangebiet durch die Bauweise verdichtet, entsprechend festgesetzt. Die überwiegende Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser ist in der ortstypischen Baustruktur begründet.

Die folgenden Festsetzungen zur Bauweise wurden getroffen:

WA1:	Einzelhäuser (E)
WA2/ WA4/ WA5/ WA8:	Doppelhäuser (D)
WA3	Doppelhäuser und Hausgruppen (DH)
WA6:	Offene Bauweise (o)
WA7:	Hausgruppen (H)
WA8a:	Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED)
WA9:	offene Bauweise (o)

### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden seitlich und rückwärtig durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Sie werden so definiert, dass an den rückwärtigen Seiten der überbaubaren Flächen zusätzliche Anbauten, Wintergärten und Terrassen zugelassen werden können.

Zur Fassung der Straßenräume und zur Sicherung des ursprünglichen Erscheinungsbildes der offenen, unbebauten und nicht versiegelten Freiflächen (überwiegend als Vorgärten in der Planzeichnung gekennzeichnet) wird die straßenseitige Bestandsfassade überwiegend durch Baulinien festgesetzt. Somit ist die bauliche Sicherung eines städtebaulich geordneten und das ursprüngliche Erscheinungsbild sichernde Entwicklung gewährleistet.

Im WA7 wird in den Bereichen der südlichen Straßenseiten der Stauffenbergstraße, und der südlichen Rommelstraße sowie der nördlichen Straßenseite der Yorckstraße eine zweite Baulinie an den vorderen Gebäudeseiten zur Sicherung und Erhaltung der Gebäudefronten und damit des historisch gewachsenen Erscheinungsbildes festgesetzt.

Geringfügige Überschreitungen der rückwärtigen überbaubaren Flächen sind ausnahmsweise lediglich für Terrassen bis zu 1,5m zulässig.

## **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

### *Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze*

Dem Parken in einer Wohnsiedlung kommt eine immer größere Bedeutung zu. Viele Haushalte verfügen mittlerweile über mehr als einen Pkw. Die öffentlichen Räume können den wachsenden Stellplatzbedarf in absehbarer Zeit nicht mehr auffangen. Bei allen Häusern sind die überdachten Stellplätze (Carports) und offenen Stellplätze in den dafür gekennzeichneten Flächen sowie zusätzlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung des offenen und aufgelockerten Erscheinungsbildes der Siedlung zugelassen. Stellplätze (Carports und offene Stellplätze) sollten möglichst einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen.

Entsprechend des historisch bedingten prägenden großzügigen offenen Charakters der Siedlung befinden sich derzeit an neun Stellen im Siedlungsbereich Garagenhöfe bzw. -zeilen (2x Möldersstraße, 1x Richthofenstraße, 1x Lilienthalallee, 2 x Stauffenbergstraße, 2 x Yorckstraße, 1x Gneisenaustraße). Private Stellplätze, Carports und Garagen waren ursprünglich auf den Einzelgrundstücken nicht vorgesehen. Einzig die Einzelhäuser an der Boelckestraße besitzen eigene Garagen (Def.: überdachte, durch Wände aus massiver Bauweise und mit Garagentor umschlossen). Diese werden auch weiterhin als Garagen (Ga) zugelassen. Die übrigen Bewohner haben ihre Fahrzeuge auf den öffentlichen Verkehrsflächen in eigens dafür vorgesehenen Parktaschen abgestellt. Lediglich die siedlungstypischen Garagenhöfe nördlich der Möldersstraße in Verlängerung der Beckstraße (WA 2) sowie an der nördlichen Begrenzung des Plangebiets im WA 7 (Stauffenbergstraße) werden erhalten und planungsrechtlich gesichert. Sie sind als Garagenhöfe (Ga) festgesetzt. Ebenfalls sind für die Neu-/ Ersatzbauten von Doppelhäusern im WA8 sowie von Einzel-/ Doppelhäusern im WA8a zeitgemäß wahlweise mit Garagen / Carports zugelassen. Weitere Garagen sind im Geldebereich nicht zugelassen.

Im nördlichen Bereich des WA3 entlang der Möldersstraße sowie in den restlichen vorhandenen Garagenzeilen und geplanten zusammenhängenden Carportanlagen im gesamten Wohngebiet sollen Carports bzw. Carportanlagen, die nebeneinander errichtet werden, zur Stabilisierung der Homogenität der Siedlung eine einheitliche, grüne Gestaltung aufweisen (Dachbegrünung etc.).

Durch die Grundstücksteilungen, den teilweisen Verkauf, die Privatisierung und die bisherige Vermietung größerer Teile der Wohngebäude im Plangebiet sind die bisher unbebauten, freien, nicht eingefriedeten und nicht versiegelten Vorgartenflächen durch Einfriedungen und vor allem durch Stellplatzflächen in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild beeinträchtigt.

Durch eine städtebauliche Neuordnung im Sinne von Festsetzungen im Bebauungsplan werden Carports (überdachte Stellplätze) nur an den seitlichen Gebäudeseiten bzw. in den Abstandsflächen der Grundstücke auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Auf den Zufahrten zu den Carports bzw. der nicht überdachten Stellplätzen ist ein zusätzlicher Stellplatz vor dem Carport zulässig. Damit soll verhindert werden, dass ungeordnet auf den Grundstücken und hier besonders im Vorgarten Anlagen für den ruhenden Verkehr entstehen.

Auf den Grundstücken, bei denen aufgrund ihres Grundstückszuschnitts keine Carports / Stellplätze an den seitlichen Grundstücksgrenzen / in den seitlichen Abstandsflächen möglich ist, kann ausnahmsweise ein Carport /Stellplatz im Vorgarten zugelassen werden. Eine Genehmigung ist im Einzelfall einzuholen.

In den Wohngebieten WA7 (nordöstlicher Bereich des Plangebietes) werden aufgrund der Reihenhausbebauung an einigen Stellen in den dafür gekennzeichneten Flächen Carporthöfe festgesetzt.

Carports (Einzelcarports / Carporthöfe) sind aufgrund des städtebaulich gewollten transparenten Erscheinungsbildes und des offenen Charakters der Siedlung allseitig offen zu errichten. In Ausnahmefällen können sie jedoch die Funktion als Sichtschutz und Einfriedung übernehmen und dürfen von einer Seite gemäß textlichen Festsetzungen geschlossen werden. Aus Gründen der Homogenität im Baugebiet und zur Sicherung der Unterordnung zum Hauptgebäude als Nebenanlage wird die zulässige maximale Gesamthöhe bei Carports (und auch bei Garagen im WA1) auf 3,00 m festgelegt.

### Nebenanlagen

Die vielfältige Nutzung von Nebenanlagen als Gartenhaus, Laube, Geräteschuppen oder Stall gehört von je her zur Eigenart einer Siedlung. Leider hat sich deren Anspruch in den vergangenen Jahren erheblich verändert. Aus den ursprünglich liebenswert kleinen, individuellen Lauben, Schuppen und Ställen sind in vielen Wohngebieten große Gebäude oder ein raumgreifendes Sammelsurium vieler Häuschen auf einem Grundstück geworden.

Ursprünglich waren auf den Grundstücken keinerlei Nebenanlagen oder Schwimmbecken vorhanden. Zur planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelung werden diese bis zu einer bestimmten Größe nach Bauordnungsrecht im Bebauungsplan geregelt: So sind Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m<sup>2</sup> Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m<sup>2</sup> Grundfläche außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die genannten Nebenanlagen sind aufgrund

des offenen Charakters der Siedlung **nur** in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

Terrassen sind ebenfalls aufgrund des offenen Siedlungsbildes nur unmittelbar auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes bis zu einer Gesamttiefe von bis zu 4,00 m zulässig. Im Bereich des Wohngebiets WA7 sind östlich der Gneisenaustraße und nördlich der Yorckstraße im Osten der Stauffenbergstraße aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte Terrassen auch in den seitlichen Abstandsflächen und straßenseitig in einer Tiefe von max. 3,0 m vom jeweiligen Gebäude entfernt, zulässig.

#### Nebenanlagen in Vorgarten

*Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt (in der Planzeichnung gekennzeichnet).*

Ebenfalls sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, aufgrund des ursprünglichen Erscheinungsbildes und des offenen Charakters der Siedlung innerhalb der Vorgärten unzulässig. Ebenfalls sind aus den gleichen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie zum Beispiel Anlagen zur Haltung von Kleintieren oder Brennholzablagerungen im Vorgarten nicht zulässig. Als Teil der individuellen Entfaltung der Bewohner sind diese Anlagen, sofern erwünscht, im rückwärtigen Gartenbereich zu errichten.

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 begründet in der Vermeidung einer ungeordneten und unangemessenen Bebauung im gesamten Grundstücksbereich. Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken gem. 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Da diese Anlagen in ihrer Kubatur sehr dominant sind, tragen sie nicht zum ursprünglich aufgelockerten Erscheinungsbild der Siedlung bei.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Grundstücks dienen werden im Vorgarten ausnahmsweise zugelassen, sofern ihre Aufstellung das Erscheinungsbild des Vorgartens nicht dominiert. Auf Grund der Sicherstellung der Versorgung wird diese über das Erscheinungsbild der Vorgärten gestellt.

Zudem sind die Vorgärten von jeglicher Arbeits-, Ausstellungs- oder Lagernutzung sowie von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese dominanten Bauten beeinträchtigen den offenen Charakter der Siedlung.

Die Vorgartenfläche ist als Rasenfläche anzulegen. Diese Gestaltung entspricht der ursprünglichen Nutzung in den 50er Jahren und gilt deshalb zu sichern und zu erhalten.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Die vorhandenen Erschließungsstraßen Boelckestraße, Möldersstraße, Beckstraße, Richthofenstraße, Stauffenbergstraße, Rommelstraße, Yorckstraße, Scharnhorststraße und Gneisenaustraße sowie die mittig gelegene Haupterschließung des Gebiets (Lilienthalallee), die gleichzeitig die NATO-Airbase erschließt, werden als öffentliche Ver-

kehrflächen festgesetzt. Aktuell wird für den westlichen Teilbereich eine Erschließungsplanung vorbereitet.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes führen derzeit schmale, überwiegend gemeinsam genutzte Fußwege zu den einzelnen Grundstücken. Um den offenen Charakter der Siedlung zu bewahren sind diese öffentlichen Fußwege freizuhalten. Durch Festsetzung im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußwege“ werden diese gemeinschaftlichen Fußwege langfristig zur Nutzung durch die Allgemeinheit gesichert.

Des Weiteren wird sichergestellt, dass eine Fußwegeverbindung von den nördlich gelegenen Wohneinheiten (Stauffenbergstraße) jenseits der Erschließungsstraßen entlang der Wohngebäude angelegt wird, um eine schnelle, fußläufige Verbindung zwischen den verschiedenen Gebieten und besonders zum Quartierspark zu ermöglichen (kurze Wege). Auch diese Verbindung wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Zur Gewährleistung der Zufahrt von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr werden diese Fußwege mindestens in ihrer Bestandsbreite belassen, ansonsten auf ein Mindestmaß von 3,00 m / Maximalmaß von 3,50 m verbreitert.

Der Quartiersplatz zentral an der Lilienthalallee gelegen, wird der Fliegerhorstsiedlung eine gemeinsame Mitte geben. Er dient in Zukunft als eine attraktive Aufenthaltsfläche und als Treffpunkt für die Bewohner. Angeschlossen sind im westlichen Bereich die Richthofenstraße sowie die Beckstraße. Zudem wird hier die zentrale barrierefreie und überdachte Bushaltestelle eingerichtet. Diese Nutzung wird im Bebauungsplan vorbereitet durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich – Platz“.

## **5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Es werden im Bebauungsplan aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe II Maßnahmen zur Bauzeitenregelung, zur ökologischen Baubegleitung, Maßnahmen zum Schutz der nachgewiesenen Fledermäuse sowie Maßnahmen zu Ersatzquartieren von Fledermäusen, planungsrelevanter Vogelarten sowie für die nachgewiesene Mehlschwalbe und zu Lichtimmissionen festgesetzt.

## **5.7 Lärmschutzfestsetzungen**

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm des Flugplatzes NATO–Airbase Teveren werden auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm i. V. m. § 3 Abs. 2 der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung sowie der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Geilenkirchen (FluLärmGeilenkV NRW) passive Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. Abs. 6 BauGB festgesetzt (vgl. hierzu auch Pkt. 6.1).

## **5.8 Grünflächen**

Aufgrund der Sicherung und Beibehaltung des grünen, stark aufgelockerten ursprünglichen Erscheinungsbildes in der Siedlung werden nahezu 9% der der Gesamtfläche des Geltungsbereiches als öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest-

gesetzt. Hinzu kommen noch die in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenflächen mit vielfältigen Einschränkungen zur Versiegelung und zur Bebauung.

Der im Osten gelegene ca. 0,6 ha große Quartierspark mit Spielplatz wird künftig aufgewertet. Durch die Festsetzung dieser Grünfläche werden die Grundlagen für eine künftige, intensivere Nutzung gelegt.

Zudem bleibt weiterhin nördlich hiervon eine ca. 0,45 ha Grünverbindung von der Lilienthalallee zur östlichen Stauffenbergstraße zwischen Rommel- und Yorckstraße bestehen und wird planungsrechtlich gesichert. Auch die von West nach Ost verlaufende Fußwegeverbindung, die auch den Norden des WA7 mit dem Quartierpark verbindet, wird planungsrechtlich inmitten der öffentlichen Grünflächen gesichert.

Im Westen befindet sich ebenfalls eine größere öffentliche Grünfläche mit Spielplatz (ca. 0,22 ha).

## **5.9 Flächen für Wald**

Zwischen Möldersstraße und Beckstraße im Westen des Plangebietes befinden sich Waldflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB auf den Privatgrundstücken in den rückwärtigen Bereichen teilweise zur Möldersstraße hin, teilweise zur Beckstraße hin.

Thematisiert muss hier der Abstand der Bestandsgebäude, der unterhalb der im Landesforstgesetz NRW gesetzlich geregelt Abstände liegt. Eine Abstimmung mit der Forstbehörde ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchzuführen.

## 5.10 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 entsprechend dem Plangebiet zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dachformen, die die Bestandsformen widerspiegeln.
- Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen, die die Grundstücksgrenzen markieren.
- Erschließungswege, Zufahrten und die Fassadengestaltung.
- Anbauten und Hauseingänge und Festsetzungen zu Abfallbehältern.

### *Dächer*

Um das einheitliche Erscheinungsbild der ursprünglichen Siedlung zu sichern und zu erhalten, wird lediglich das Satteldach als Dachform mit einer Dachneigung entsprechend der Bestandsbebauung von mindestens 34° bis 38° zugelassen. Die gesamten Wohngebäude sind zur Zeit der Errichtung der Fliegerhorstsiedlung in den 50er Jahren mit Satteldächern erbaut worden. Satteldächer stellen somit den Originalbestand der Fliegerhorstsiedlung dar, der für das britische Militärpersonal durch die Royal Airforce errichtet wurde. Da die ursprünglichen Wohngebäude auch ebenfalls über keine Dacheinschnitte und Dachaufbauten verfügen werden auch zur künftigen Gewährleistung der baulichen Einheit im Rahmen von Umbauten im Bestand und an Neubauten Dacheinschnitte und Dachaufbauten an der straßenzugewandten Seite nicht zugelassen. Dachfenster; Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zum möglichen Dachausbau auf der rückwärtigen Dachfläche zulässig.

Zur Sicherung der ursprünglichen der Gestaltung der Fliegerhorstsiedlung sind die Dächer in anthrazit- bis graufarbigem und unglasierten Ziegeln zu halten (konkrete RAL-Farben in den textl. Festsetzungen). Photovoltaikanlagen als nachhaltige Energieerzeuger sind erwünscht und allgemein zugelassen, jedoch darf im Sinne der Einheitlichkeit die maximale Firsthöhe nicht überschritten werden. Um zu vermeiden, dass an jedem Fenster eine Satellitenanlage angebracht wird, ist pro Haus nur eine Satellitenanlage mit einem max. Durchmesser in der Farbe Grau zugelassen.

Carports sind, untergeordnet zum Hauptgebäude mit einem Flachdach (Dachneigung max. 10°) auszustatten. Garagen oder Carports mit Satteldächern sind aufgrund ihrer Dominanz in den Wohngebieten nicht zulässig. Um den offenen Charakter der Siedlung zu sichern und zu erhalten sind Carports transparent zu gestalten und können nur in Ausnahmefällen auch als Einfriedung oder als Sichtschutz fungieren. In diesen Fällen ist einseitig ein blickdichter, senkrechter Holzlattenzaun auf einer Höhe zwischen 1,25 m und 1,80 m zugelassen. Wahlweise können auch Gabionen und Metallzäune, jedoch nur blickdicht als Rankgerüste zugelassen.

Eine Dachbegrünung der Carports ist vorzuziehen, da diese dem Klima zuträglich ist. Eine neutrale Bedachung in grau ist ebenfalls möglich. Das Material der Carports soll aus naturlasiertem Holz (*Def.: aus unlackiertem oder mit transparentem Lack bestrichenem Holz*) bestehen. Um störende Höhenunterschiede zu vermeiden, haben nebeneinanderliegende Carports gleiche Höhen und Neigungen aufzuweisen.

### *Einfriedungen*

Um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen und zur einheitlichen und besseren Strukturierung des Plangebiets sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Heckenpflanzungen, begrünte Gabionen oder Rankgerüste in einer Höhe zwischen 1,25 m und 1,80 m zugelassen. Zusätzlich können sichtbare Holzzäune in naturlasierendem Holz für diese Grundstücksgrenzen (ohne Vorgärten) zugelassen werden. Im Gebiet WA7 kann die Mindesthöhe auf 0,80 m reduziert werden, da die Grundstücke hier kleiner sind und eine zu starke Verschattung vermieden werden soll.

Werden Hecken gepflanzt, sind diese mit heimischen Sorten, welche auf den Pflanzlisten 2 und 3 (vgl. textliche Festsetzungen) zu finden sind, zu pflanzen. Inmitten dieser Hecken können nicht sichtbar Stabgitter- oder Maschendrahtzäune zugelassen werden, die vor unerlaubtem Betreten des Grundstückes schützen. Gabionen oder Rankgerüste sind ebenfalls zu begrünen. Dies dient der Offenhaltung und zur besseren Strukturierung der Siedlung bei gleichzeitigem Schutz der Privatsphäre. Gleiches gilt für den ausnahmsweise einseitigen Sichtschutz bei Carports. In diesen Fällen kann der Sichtschutz ausnahmsweise im Bereich der Carports bis zur lichten Höhe des Carports zugelassen werden.

Ebenfalls im Sinne des Erhalts des offenen Charakters der Siedlung sind straßenseitige und seitliche Einfriedungen nur in Form von Schnitthecken in den gekennzeichneten Vorgärten zum Erhalt des offenen und grünen Siedlungscharakters bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Die Höhe ist durch regelmäßiges Rückschneiden zu gewährleisten.

In den bereits unter Kap. 5.4 erwähnten Bereichen östlich der Gneisenaustraße und nördlich der Yorckstraße im Osten der Stauffenbergstraße wird aufgrund der jeweiligen Grundstückszuschnitte im Zuge der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass unmittelbar vor diesen Terrassen Einfriedungen entsprechend der textlichen Festsetzung B 2.1. zwischen 1,25 m und 1,80 m zulässig sind.

### *Erschließungswege und Zufahrten*

In der Gestaltung der offenen Flächen ist viel Wert auf qualitativ hochwertige Grünflächen zu legen. Hierbei sind die Flächen der Zuwegungen, Zufahrten zu den überdachten Stellplätzen und nicht überdachten Stellplätzen in den Wohngebieten WA1 bis WA5, tw. WA7 möglichst gering zu halten (gesamt maximal 25 % der festgesetzten Vorgartenfläche).

Als Bodenbelag sind dabei Rasengittersteine, begrünte Fahrspuren oder Rasenschutzwaben<sup>5</sup> zugelassen. Um den Erhalt des Grüncharakters zu gewährleisten, sind versiegelte Stellplätze ausgeschlossen. Die Anlage einer Zuwegung zu den Hauseingängen ist bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig.

Für die Erschließungswege und Zufahrten sowie als Bodenbelag für Carports und Terrassen wird ein Farbspektrum in RAL Farben in Grautönen vorgegeben. Diese Farben

---

<sup>5</sup> (Def.: Rasenschutzwaben aus PE-HD-Recyclingmaterial werden zur Befestigung von Nutzflächen, wie Park- und Abstellplätze, Zufahrten, Ufer- und Böschungsbefestigungen, u.v.m. eingesetzt und zeichnen sich aus durch hohe Stabilität und Belastbarkeit, einfache und wirtschaftliche Verlegung, spezielle Antirutschoberfläche, Zellenöffnungen für Querverwurzelung, optimiertes Verbindungssystem, zusätzliche Bodenverankerungsmöglichkeit.

orientieren sich am aktuellen Bestand und gewährleisten die Einheitlichkeit der Bodenbeläge.

### *Fassadengestaltung*

Mittlerweile sind einige Häuser, besonders im Westen des Gebiets aufgrund von Eigentümerwechseln, in verschiedenen Rot-, Gelb-, Grün-, Braun- und Beige-Tönen gestrichen. Diese gemischten Farbtöne lösen das ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung auf. Um der Individualität der Hauseigentümer zu entsprechen, gleichzeitig aber auch die anfängliche Homogenität der Siedlung durch geordnete Fassadenfarben zu lenken, werden konkrete RAL-Farben überwiegend straßenbezogen festgesetzt. Diese Farbenwahl orientiert sich überwiegend an den Straßenzügen und den bestehenden, ursprünglichen Fassadenfarben der Hauszeilen. Um ein geordnetes Erscheinungsbild zu generieren, sind alle zusammenhängenden Gebäude einer Reihe (Doppelhäuser / Reihenhäuser) in einer einheitlichen Farbe zu gestalten. Sofern keine Änderungen an den Fassaden geplant sind, besteht Bestandsschutz.

Putzfassaden entsprechend der Originalfassade der 50er Jahre sind ausschließlich zugelassen. Die Bestandsgaragen sind farblich an die Fassade des Hauses anzupassen, jedoch erst dann, wenn die Fassade des Hauptgebäudes renoviert bzw. saniert wird. Gleiches gilt für den Sockel sowie Fensterrahmen und -wangen des Wohngebäudes, die ebenfalls in Material und Farbe an das Gebäude anzupassen sind.

Bezüglich der Errichtung von Carports ist ausschließlich naturlasiertes Holz zugelassen. Im WA1 sind die Garagen in Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen, dies unterstützt die gewollte Einheit der Siedlung. Für Garagentore aus Metall und Holz wird ein Farbspektrum vorgegeben (vgl. textl. Festsetzungen).

Einschränkend wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die klarstellt, dass eine Anpassung der Fassadengestaltung der Garagen nur durchgeführt werden muss, wenn auch das Hauptgebäude einen neuen Anstrich bzw. eine Fassadenrenovierung erhält.

### *Anbauten*

Um den einheitlichen und offenen Siedlungscharakter zu schützen sind fest installierte Überdachungen, Markisen und Pergolen nur an der Rückseite der Gebäude zugelassen, gleiches gilt für Terrassen. Diese werden nur bis zu einer Gesamttiefe von bis zu 4,00 m zugelassen. Um die Privatsphäre auf der Terrasse zu gewährleisten ist die Errichtung eines Sichtschutzes an dieser in einer Höhe bis maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 4,00 m zulässig. Ein höherer Schichtschutz würde ein negatives Erscheinungsbild fördern.

Im Bereich des Wohngebiets WA7 sind östlich der Gneisenaustraße und nördlich der Yorckstraße im Osten der Stauffenbergstraße aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Bestandsbebauung Terrassen auch in den seitlichen Abstandsflächen und straßenseitig in einer Tiefe von max. 2,5 m von der Baulinie entfernt, zulässig. Die Gärten dieser Grundstücke sind deutlich kleiner als der Durchschnitt und werden durch diese Festsetzung optimal ausgenutzt.

### *Hauseingänge*

Aufgrund des historischen Erscheinungsbildes und zur Erhaltung einer Einheit sind schlichte funktionserfüllende Dachdeckungen der Hauseingänge in einer Tiefe von maximal 0,90 m ab Hauswand (Dachneigung 15%) und in einer Breite der Haustür (inkl.

des Rahmens maximal je ein Zuschlag von 0,10 m) zugelassen. Diese Dachdeckungen und Hauseingänge sind auf maximal 2 Stahlwinkeln aus Stahlprofil zu befestigen. Fallrohre sind an den äußeren Enden der Dachdeckungen der Hauseingänge nicht zugelassen, da dies das Erscheinungsbild des Hauses negativ beeinflusst.

#### *Abfallbehälter*

Es gibt momentan keine Regelung zur Unterbringung von Abfalltonnen. Die Abfalltonnenstellplätze befinden sich meist andauernd im Vorgartenbereich oder im seitlichen Bereich zwischen Bebauung und der Grundstücksgrenze. Eine Einbindung der Standorte ins Wohnumfeld durch eine sinnvolle, entsprechende Einhausung (vgl. textliche Festsetzung B.7.) minimiert das negative Erscheinungsbild.

So wird festgesetzt, dass das Abstellen der Abfallbehälter direkt am Gebäude zulässig ist, wenn eine Einhausung zu mindestens 2 bis 3 Seiten besteht. Ständige Standorte von Müllbehältern sind auf dem rückwärtigen oder seitlichen Grundstück zulässig. Im seitlichen Grundstücksbereich hat ebenfalls eine Einhausung der Abfallbehälter zu erfolgen. Bei Mittelhäusern ist ein Standort im Vorgarten zugelassen. Die Einhausungen können aus Holzlatten, Hochrankgerüsten oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bestehen. Als lebende Einhausungen sind standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden. Des Weiteren sind auch handelsübliche dunkle Einhausungen aus Metall oder Kunststoff zulässig.

## **6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

### **6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation**

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Flugplatz der NATO „Geilenkirchen-Teveren“ und liegt somit im Einflussbereich der Lärmbelastungen. Auf Grundlage des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm wurde die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Geilenkirchen (FluLärmGeilenkV) von der Landesregierung NRW erlassen. Bezüglich der Auswirkungen des Fluglärms der NATO-Airbase Teveren auf die umliegende Wohnsiedlung gem. § 2 dieser Verordnung sind drei verschiedene Schutzzonen, zwei Tag-Schutzzonen mit über 63 bzw. über 68 dB(A) und eine Nacht-Schutzzone bestimmt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 115 sind lediglich die beiden Tag-Schutzzonen relevant. Der Bereich nördlich der Möldersstraße und der Yorckstraße liegen in der Tag-Schutzzone 2  $L > 63 \text{ dB(A)}$ . Nördlich der Stauffenbergstraße grenzt die Tag-Schutzzone 1  $L > 68 \text{ dB(A)}$  an. Um daher auf der sicheren Seite zu sein, sind aufgrund der direkten Einflugschneise zum Flugplatz, der überwiegenden Lage des Plangebiets in der Tag-Schutzzone 2 sowie der relativen Nähe zur nördlichen Tag-Schutzzone 1 im gesamten Bereichen die Auflagen der Lärmschutzzone 1 zu beachten. Die Nacht-Schutzzone liegt weiter nördlich und beschränkt sich auf Bereich des Flugplatzes (Landebahnen) und östlich außerhalb auf unbesiedelte Bereiche. Diese ist daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm des Flugplatzes NATO–Air Base Teveren werden auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm i. V. m. der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Geilenkirchen (FluLärmGeilenkV NRW) passive Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Nach § 3 der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) muss das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der DIN 4109, Ausgabe Januar 2018 für Aufenthaltsräume, wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume und Unterrichtsräume bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ( $L_{Aeq}$ ) von 65 dB(A) bis 70 dB(A) bei mindestens 40 dB(A) liegen.

Um das Bauschalldämmmaß von  $R'_{w,ges} = 40$  dB einzuhalten, sind in Neubauten alle Fenster mit einer Doppelverglasung zu versehen. Die daraus resultierende Dämmung gilt jedoch nur bei geschlossenem Fenster. Sofern nachts ein Innenpegel von 30 bis 35 dB(A) angestrebt wird, sind die Fenster bei einem Außenpegel von über 45 dB(A) geschlossen zu halten. Um auch nachts eine Belüftung der Schlafräume zu gewährleisten, sind die Räume mit einem integrierten schallgedämpften Lüftungssystem auszustatten, welches fensterunabhängig ist.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen oder eine Sachverständige nachgewiesen werden, dass – aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers – auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels erfüllt werden könnten, um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen zur Sicherung und Erhaltung der historischen Bestandsbebauung in einem ruhigen Wohnsiedlungsbereich dient, ggf. auch eine behutsame Neubebauung zulässt, sind bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

## **6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Die Planung schafft die Voraussetzung zur Sicherung, Stabilisierung und Fortentwicklung der Nutzung Wohnen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in der Fliegerhorstsiedlung. Gemäß den Zielen der Planung der weitgehenden Erhaltung des ursprünglichen Erscheinungsbildes ist die Verbesserung des Nutzungs- und Wohnraumangebotes sowie die Stärkung und Entwicklung zu einer differenzierten, sozial stabilen Bewohnerstruktur gewährleistet.

Die abzureißenden Wohnhäuser werden in gleicher Anzahl neu errichtet, somit entstehen keine Wohnraumverluste.

## **6.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Der Bebauungsplan greift die bestehenden Nutzungen auf und dient zur Sicherung und Erhaltung der bestehenden Wohnnutzung und teilweise zur Neuordnung durch Abriss und Neubebauung. Er schafft die Voraussetzungen einer auch künftig geordneten

städtebaulichen Entwicklung und ermöglicht durch die Art der Festsetzung die Hauptnutzung Wohnen und dem Wohnen verträgliche Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden Wohnnutzungen weitestgehend gesichert. Auf Grund der geringen Veränderung im Bebauungsplangebiet sind keine starken Veränderungen des Umfeldes zu erwarten. Es wird eine lockere Bebauung mittels einer GRZ, gegliedert in jeweiligen Allgemeinen Wohngebieten von 0,15 bis max. 0,4 festgelegt.

Die Fliegerhorstsiedlung Teveren liegt westlich des Stadtteils Teveren. Dort befinden sich zwei Schnellrestaurants; die erforderlichen Einkäufe in klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben (täglicher und periodischer Bedarf) müssen jedoch in den benachbarten Mittelzentren Geilenkirchen bzw. Übach-Palenberg beschafft werden.

Im Geltungsbereich ist an der Lilienthalallee im Bereich der jetzigen Garagenhöfe ein Mehrfamilienhaus vorgesehen. Hier können im Erdgeschoss möglicherweise kleinflächige / kleinteilige Läden / Einzelhandelsbetriebe zur Verbesserung der Versorgungssituation angesiedelt werden.

#### **6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Es sind die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) zu beachten: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Geilenkirchen 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.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Anzahl Vollgeschosse/ Gebäudehöhen, Grundflächenzahl), zur Bauweise, zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Anpassung an das vorhandene bauliche Erscheinungsbild der historisch, gewachsenen Siedlung.

#### **6.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

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

Aufgrund des zu erhaltenden, sehr aufgelockerten, grünen Erscheinungsbildes der Siedlung ist das Plangebiet nicht stark versiegelt. Die Planungsziele unterstützen dies, indem die ortshistorischen Strukturen erhalten bleiben. Eine angepasste Neubebauung wird behutsam eingepflegt und ersetzt solche Bauten, die abgerissen werden.

Dabei wird eine Versiegelung maximal gemäß den Obergrenzen der BauNVO in Bebauungsplan möglich sein (Gliederung der jeweiligen Wohngebiete von GRZ 0,15 bis 0,4). Ausgleichend hierzu werden innerhalb des Geltungsbereiches viele Freiflächen als Grünflächen und explizit Vorgärten mit baulichen Einschränkungen festgesetzt, so dass ausreichend Lebensräume für Tiere und Pflanzen zur Verfügung stehen. Des Weiteren befinden sich unmittelbar bis mittelbar außerhalb des Geltungsbereiches das Landschaftsschutz (LSG) 2.2-1 „Tevereener Heide“, sowie das 448 ha große Natur-

schutzgebiet (NSG) 2.1-1 „Teverener Heide“, welches gleichzeitig als FFH-Gebiet festgesetzt ist. Nördlich liegt das Naturschutzgebiet (NSG) 2.1-3 „Große Heide“. Diese Bereiche sind prädestiniert als Lebensräume nicht nur für seltene Pflanzen und Tiere, sondern dienen auch der Naherholung.

Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sind bereits durch die bestehende Versiegelung der Bebauung gegeben. Im Bebauungsplan wird restriktiv nahezu die vorhandene Bebauung zur Sicherung und Beibehaltung des sehr aufgelockerten Erscheinungsbildes festgesetzt. Lediglich im rückwärtigen Bereich werden die Baugrenzen für mögliche Anbauten erweitert. Bei einer weiteren beabsichtigten Bebauung von heute noch unversiegelten Flächen würde es zu einer negativen, klimatischen Wirkung kommen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Es ist jedoch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 115 aufgrund der Festsetzungen nicht mit einer erheblichen weiteren Versiegelung zu rechnen, d.h. es ist mit keinen weiteren Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes zu rechnen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 115 als wesentliches Ziel die nahezu vollständige Erhaltung und Sicherung der historisch angelegten Siedlung mit seinem sehr aufgelockerten grünen Erscheinungsbild hat, sind negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

Es ist von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern auszugehen. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt.

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

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist untenstehend dokumentiert.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Voraussetzungen geschaffen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

#### *Eingriffe in Natur und Landschaft*

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages<sup>6</sup> wurde auf Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 115 eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und der Eingriff den ökologisch aufwerteten Maßnahmen im Plangebiet gegenübergestellt (Bestand / Planung). Unter Berücksichtigung der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand März 2008 sind im Bestand 695.604 Ökopunkte (ökologische Werteinheiten ÖW) ermittelt worden. Dem ge-

<sup>6</sup> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag: Bebauungsplan Nr. 115 „Fliegerhorstsiedlung Teveren“ in Geilenkirchen, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. G. Beuster, 28.06.2020

genüber stehen nach dem Eingriff 310.719 Ökopunkte gegenüber, so dass ein Ökologische Defizit in Höhe von 384.885 Werteinheiten ÖW verbleibt, welches noch anderweitig kompensiert werden muss. Konkrete Ersatzmaßnahmen werden bis zur Offenlage des Bebauungsplanes formuliert<sup>7</sup>.

### *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 Ergebnis der ASP I ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten (Fledermäuse und Vögel) nach dem derzeitigen Kenntnisstand beobachtet worden. Eine vertiefende Untersuchung wurde daher erforderlich (ASP II)<sup>8</sup>.

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchungen (ASP II) bestehen im Plangebiet geschützte Lebensstätten mehrerer planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten. Entsprechend ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört und – ohne Schutzmaßnahmen – auch Tiere planungsrelevanter Arten getötet werden können. Daneben brüten sicherlich zahlreiche nicht planungsrelevante Arten im Gebiet, deren Bruten ebenfalls geschützt sind. Um Tötungen zu vermeiden, sind die nachfolgend genannten Schutz-, Minderungs-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Für die Mehlschwalbe und ggf. auch für Fledermäuse und die Waldohreule sind Ersatz-Lebensstätten zu installieren (vorab, CEF-Maßnahmen – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen). Diese werden textlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sowie teilweise als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sofern keine Ersatzquartiere für Fledermäuse an Gebäuden geschaffen werden können, sind für die Abbrüche der Wohnhäuser ggf. zwei Artenschutztürme im Gebiet oder am Rand des Gebietes zu errichten (vgl. Abb. ASP II, S. 40). Daran sind Ersatzquartiere für Fledermäuse, ggf. auch für Mehlschwalben zu schaffen. Auch dort gelten die oben genannten Bedingungen für Lage, Beleuchtung etc. der Ersatz-Lebensstätten für Fledermäuse. Die mögliche Errichtung dieser Türme obliegt dem Plangeber.

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind die Gebäude vor dem Abbruch und auch vor Sanierungen der Fassaden und Dächer zu untersuchen, ggf. auch Bäume. Zum Schutz der Bruten sowohl planungsrelevanter als auch häufiger und verbreiteter Vogelarten ist eine Bauzeitenregelung notwendig.

Konflikte mit den Verboten des § 44 BNatSchG können unter Beachtung der in der Artenschutzprüfung, Stufe II<sup>9</sup> aufgeführten Untersuchungen und Maßnahmen vermieden

---

<sup>7</sup> Hinweis: Die Gärten der WA-Flächen wurden gegenüber der Bestandssituation um 1 Wertpunkt / m<sup>2</sup> abgewertet, da ein Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen auch mit einer Festsetzung eines Erhaltungsgebots vermutlich nicht gewährleistet werden kann. Dies macht den überwiegenden Teil des Ökologischen Defizits aus.

<sup>8</sup> Artenschutzprüfung (Stufe II) BP „ehem. Fliegerhorstsiedlung Teveren“ Stadt Geilenkirchen, Michael Straube, Wegberg November 2019 über Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, G. Beuster, Erkelenz

werden. Entsprechend sind die im Bebauungsplan geplanten und zugelassenen Abbrüche, Fällungen und Neubauten zulässig.

Im Rahmen der Fledermauserfassungen gab es außerdem einen Hinweis auf eine mögliche Brut der Waldohreule im Gebiet. Aufgrund des Ausbleibens sicherer Nachweise von Eulen ist derzeit nicht von einem Vorkommen von Eulen im Gebiet des Bebauungsplanes auszugehen. Das Gebiet und vor allem die großen Grünflächen dienen mit Sicherheit mehreren Eulenarten als Nahrungshabitate. Essentielle Nahrungshabitate werden ausgeschlossen, so dass die Umsetzung des keine Beeinträchtigung oder Störung von Eulenarten verursacht, die gegen § 44 BNatSchG verstoßen würde.

Im Rahmen von zwei Begehungen wurden im Frühjahr und Frühsommer 2020 Vorkommen von Eulen im Bereich des Bebauungsplanes untersucht. Es konnten jedoch keine Brutvorkommen von Eulen nachgewiesen werden, insbesondere von der im Rahmen der ASP II nicht ausgeschlossenen Waldohreule. Entsprechend sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes für Eulen keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten und keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Da Brutbestände schwanken und die Standorte von Brutten jährlich wechseln können, sind dennoch die allgemeinen Maßnahmen zum Schutz von Vogelbruten zu beachten (vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 5 und Hinweise).

## **6.6 Boden**

### *Boden*

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens sind in Teil B der Begründung: Umweltbericht beschrieben.

## **6.7 Belange der Forstwirtschaft und Wald**

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich zwischen Möldersstraße und Beckstraße eine mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) bestandene Waldfläche. Zur Sicherung dieser Waldfläche wird diese als Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 25b BauGB als „Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Als Bestandteil der privaten Grundstücke können die anliegenden Eigentümer nicht frei über die betreffenden Gehölze entscheiden und unterliegen hier Nutzungsbeschränkungen.

## **6.8 Verkehr**

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen zur Sicherung, Erhaltung der siedlungshistorischen Bestandsbebauung, sowie einer verträglichen, partiellen einfügenden Neubebauung aufgestellt wird, werden aufgrund von lediglich geringfügigen Neuverkehren keine Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des örtlichen und überörtlichen motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu erwarten sein.

---

<sup>9</sup> Artenschutzprüfung (Stufe II) BP „ehem. Fliegerhorstsiedlung Teveren“ Stadt Geilenkirchen, Michael Straube, Wegberg November 2019 über Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, G. Beuster, Erkelenz, Seite 37ff

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden überwiegend als Einbahnstraßen geführt (vgl. Abb. 7). Diese Verkehrsführung ist auch zukünftig städtebaulich und verkehrstechnisch beabsichtigt.



Abb. 7: Verkehrsführung in der Fliegerhorstsiedlung Teveren  
Quelle: Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren, Planungsgruppe MWM, Stand Nov. 2017

Durch die Bushaltestelle „Fliegerhorstsiedlung“ an der Lilienthalallee, des Rheinlandbusses 491 ist im Stunden-Takt bzw. halb-Stunden-Takt die Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz gegeben.

## 6.9 Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser

Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Breitband (Glasfaser / Telekom) stehen am Plangebiet mit ausreichender Kapazität zur Verfügung.

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

Das Plangebiet ist an das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Geilenkirchen angeschlossen. Schmutz- und Niederschlagswasser werden im Trennsystem abgeleitet. Diese Form der Versorgung wurde in der Vergangenheit installiert und wird auch in Zukunft beibehalten. Dabei wird das Schmutzwasser zur Kläranlage auf dem NATO-Gelände geleitet während das Niederschlagswasser über das Kasernengelände nördlich in ein Fließ (Ölgraben) und von hieraus in den Rodebach bei Gillrath fließt.

Die bestehende äußere Erschließung ist ausreichend dimensioniert, sodass eine Abfuhr des Abfalls problemlos möglich und somit eine Entsorgung auf kurzen Wegen gesichert ist. Das Befahren der Straßen mit einem Müllfahrzeug ist auf Grund der Dimen-

sionierung der Straßen und der Straßenführung möglich. Wendemöglichkeiten sind im Gebiet nicht vorhanden, da dies wegen des Straßenverlaufs nicht notwendig ist.

### **6.10 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 zu fördern.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehenden Gebäude und die umliegende NATO-Airbase Teveren vorbelastet. Die Erstellung eines Bebauungsplanes sichert die weitere sinnvolle Nutzung des Geländes. Dies bedeutet eine Stärkung und Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualität innerhalb der Siedlung sowie die Vermeidung von überflüssigem 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. Durch weitestgehend planungsrechtliche Sicherung des ursprünglichen Erscheinungsbildes einer sehr aufgelockerten Siedlung mit vielen mittel- bis hochwertigen Freiflächen sowie eine überwiegende Festsetzung der zulässig überbaubaren Fläche unterhalb den zulässigen Höchstmaßen der BauNVO wird eine Beanspruchung bisher unbebauter Flächen nach Möglichkeit vermieden. Schon vorhandene Nutzungen / Infrastrukturen werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten und eine künftige verkehrs- aber auch ressourcenschonende Siedlungsstruktur wird begünstigt.

### **6.11 Zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften**

Die ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren wurde in den 1950er Jahren für das britische Militärpersonal durch die Royal Airforce errichtet. Dabei wurden die Gebäude nach der Wohnfläche und dem Gebäudetyp an Dienstgrade verteilt. So bekamen z. B. die höher rangigen Offiziere die Einfamilienhäuser in der Boelckestraße usw. Nach Abzug der britischen Streitkräfte des Pershing-Verbandes 2012 begann die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit der Veräußerung der Gebäude und Grundstücke des westlichen Teils auf dem freien Markt. Daher erfüllt das Plangebiet „Fliegerhorstsiedlung Teveren“ als ehemalige Wohnsiedlung für Militärangehörige den Zweck der Nachnutzung militärischer Anlagen.

Zusätzlich zur Anschlussnutzung von Militärliegenschaften wird hier dem Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt. Dies bedeutet, es werden keine Flächen zur Neuversiegelung beansprucht.

### **6.12 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung**

Die heutige Ausgangslage stellt sich als sehr schwierig dar. Es fehlen gewachsene dörfliche Strukturen, wie ein Marktplatz o. Ä., die ein Zusammenleben und das Knüpfen von Kontakten fördern. Die Leerstandsquote ist aufgrund des schlechten baulichen und energetischen Zustands der Gebäude mit rund 20 % sehr hoch. Die sanierungsbedürftige Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur trägt ihr Übriges dazu bei. Das Miet- und Kaufpreisniveau ist dementsprechend niedrig. Gemeinbedarfseinrichtungen oder eine Nahversorgung vor Ort sind nicht vorhanden. Eine sich verstärkende Segregation sowie ein Verlust von Nachbarschaften und sozialer Stabilität sind feststellbar.

Um die beschriebene Negativspirale zu durchbrechen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wurde in den Jahren 2015 – 2016 ein Integriertes Handlungskonzept für die Fliegerhorstsiedlung Teveren erarbeitet. Zentrales Ziel des Konzeptes war es, auf Grundlage einer umfassenden Analyse unterschiedliche Umbauszenarien zu entwickeln, eine Empfehlungsvariante herauszuarbeiten und Maßnahmen zu definieren.

Im Laufe der konzeptionellen Bearbeitung wurden vier Szenarien erarbeitet. Aufgrund neuerer Entwicklungen jedoch wurde ein Szenario V erarbeitet, welches Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes wurde (vgl. Kap. 4).

Neben der Schaffung einer neuen Mitte für die Fliegerhorstsiedlung wurde auch die Verringerung des Ungleichgewichts zwischen den beiden Siedlungsbereichen als eine der geplanten Maßnahmen im Jahr 2017 beschlossen.

### **6.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden**

Nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 115 verläuft in etwa 3 km Entfernung der Rodebach. Im Falle eines 100-jährigen Regenereignisses oder eines Extremereignisses tritt dieser über seine Ufer.

Die von den Bezirksregierungen erstellten Hochwassergefahrenkarten zeigen die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung in den drei Szenarien HQhäufig, HQ100 und HQextrem. Für diese drei Szenarien gibt es in Nordrhein-Westfalen eine verbindliche Festlegung der Berechnungskriterien. Für das Plangebiet sind entsprechend den angegebenen Berechnungskriterien für diese drei Szenarien keine Überflutungen zu erwarten.

### **6.14 Sachgüter**

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

## **7. HINWEISE**

### **7.1 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 Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc..

### **7.2 Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Geilenkirchen 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.

### **7.3 Hinweise zum Artenschutz**

Neben den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen werden folgende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### *Vermeidung von Tierfallen und gefährlichen Glasflächen*

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

#### *Schutz gefundener Vogelbruten und Fledermäuse*

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind der Kreis Heinsberg (Untere Naturschutzbehörde) und zur Bergung ein Fledermausexperte zu verständigen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Gegebenenfalls müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

#### *Lichtemissionen*

Lichtemissionen in die Umgebung sollen möglichst vermieden und nur die notwendigen Flächen beleuchtet werden. Dauer und Lichtstärke sollten minimiert sowie naturverträgliche Leuchten und Leuchtmittel eingesetzt werden. Bei der Wahl der Leuchten und Leuchtmittel sind die Ergebnisse laufender Forschungen zur tierfreundlichen Beleuchtung zu beachten.

### **7.4 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 Immissionschutz – LAI ([www.lai-immissionschutz.de](http://www.lai-immissionschutz.de)) sowie unter Beachtung der textlichen Festsetzung A. 4.2.3 zu erfolgen.

### **7.5 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.

#### **7.6 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Geilenkirchen, Markt 9, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### **7.7 Hinweis auf die Versorgungsträger**

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

### **8. FLÄCHENBILANZ**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>Anteil %</b>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>206.043</b>	<b>100%</b>
Allgemeine Wohnbaugebiete	147.137	71,4%
Straßenverkehrsflächen	25.708	12,5%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	9.963	4,8%
Flächen für Ver- und Entsorgung	261	0,1%
Grünflächen	17.604	8,5%
Flächen für Wald	5.370	2,6%

### **9. ANLAGEN**

#### Anlage 1: Natur und Landschaft:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I und II, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. (FH) Guido Beuster, Erkelenz; Stand der ASP II: November 2019

Nachkartierung Eulen, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. (FH) Guido Beuster, Erkelenz, Juli 2020

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Vorabzug, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. (FH) Guido Beuster, Erkelenz, Stand 28.07.2020

Geilenkirchen und Aachen, den 07.08.2020

Planungsgruppe **MWM**, Aachen