



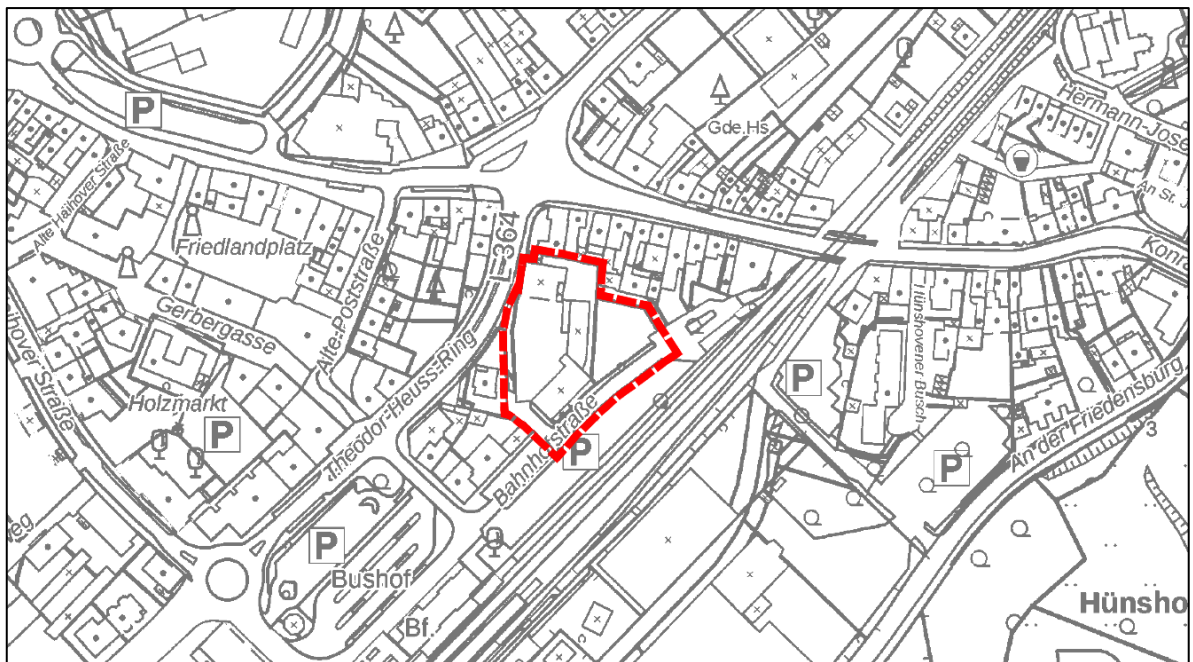
81. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

zum Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung

Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2

i. V. m. § 5 Abs.5 BauGB

Stand: 22.03.2021



PLANUNGSGRUPPE MWM

Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	2
1.1	Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung/ Verfahren	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1	Lage und Abgrenzung	3
2.2	Bestand und Umgebung der Planung	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.1	Gültige Darstellung des Flächennutzungsplanes	5
4.2	Berichtigte Darstellung des Flächennutzungsplanes	5
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	6
6.	FLÄCHENBILANZ	7

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Eigentümer der Grundstücke der ehemaligen Hauptpost an der Bahnhofstraße beabsichtigt in diesem zentral gelegenen Gebiet in der Innenstadt von Geilenkirchen eine Fläche zwischen Theodor-Heuss-Ring im Westen und der Bahnhofsstraße im Südosten für Wohnungsbau, sonstiges Gewerbe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zu entwickeln. Die Stadt Geilenkirchen befürwortet diese Planung.

Seinerzeit gab es Planungen, durch Errichtung einer Bahnunterführung im Stadtkern die Querung der Konrad-Adenauer-Straße mit der Bahnlinie für den Autoverkehr zu umgehen. Der Rat der Stadt Geilenkirchen hatte in seiner Sitzung am 17.04.2013 einen Beschluss gefasst, der bestimmt, dass das Projekt solange nicht weiterverfolgt wird, bis die haushaltsrechtlichen Gegebenheiten eine Realisierung der Maßnahme wieder zulassen (voraussichtlich früh. 2023). Durch die vorliegende Planung 81. Berichtigung FNP / Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung und deren Umsetzung würde eine Bahnunterführung nicht gänzlich ausgeschlossen.

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

Ziel und Zweck der Planung ist es, in integrierter Lage, angepasst an die nördlich und westlich gelegenen, zentralen Misch- und Kerngebietsflächen der Innenstadt, einen vielfältig nutzbaren Standort für qualifizierten Wohnungsbau und Gewerbe zu entwickeln.

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

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

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung/ Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes auf verbindlicher Bauleitplanebene dient der Wiedernutzbarmachung von ehemals baulich genutzten Flächen und ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung handelt und die Grenzwerte aus § 13 a Abs. 1 BauGB eingehalten werden. Dementsprechend ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zu ändern.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung



Abbildung 1: Lage des Berichtigungsbereiches des FNP, Amtliche Basiskarte, © Land NRW

Der Berichtigungsbereich der 81. Berichtigung des Flächennutzungsplanes liegt in der zentralen Innenstadt von Geilenkirchen zwischen Theodor-Heuss-Ring im Westen, Konrad-Adenauer-Straße im Norden und Bahnhofsstraße im Südosten. Es umfasst überwiegend das Gelände der ehemaligen Hauptpost nordwestlich der Bahnhofsstraße, das sich bis zum Theodor-Heuss-Ring (L 364) erstreckt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,42 ha.

Die südwestliche Bebauung ist eine vorhandene, genutzte Kerngebietsbebauung (MK gem. § 7 BauNVO) und entspricht damit den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes.

Für den Geltungsbereich der 81. Berichtigung des Flächennutzungsplanes – das ehemalige, mittlerweile nicht mehr genutzte Postgelände – ist die Durchführung des Bauleitplanverfahrens für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet erforderlich.

2.2 Bestand und Umgebung der Planung

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

Die Umgebung ist südlich geprägt vom Bahnhof Geilenkirchen mit der Bahnlinie Aachen / Mönchengladbach (im Wesentlichen RE 4 / RB 33). Nördlich befindet sich die Konrad-Adenauer-Straße mit einer geschlossenen Straßenrandbebauung. Die nordwestliche Grenze bildet der Theodor-Heuss-Ring. Südwestlich zwischen dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und dem Planbereich schließt sich verdichtete mehrgeschossige, kerngebietstypische Wohn- und Gewerbebebauung an.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand: Oktober 2016) stellt den gesamten Bereich der 81. Berichtigung als ASB – „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Südöstlich vom Geltungsbereich sind Schienenwege für den regionalen und überregionalen Schienenverkehr dargestellt (Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach).

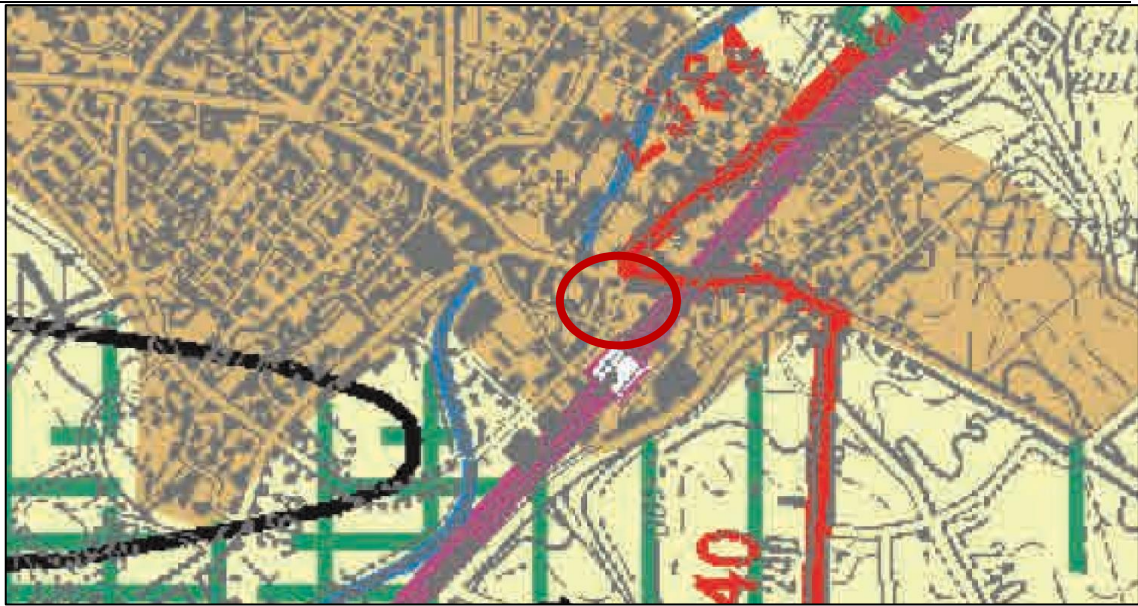


Abbildung 2: Berichtigungsbereich, Auszug aus dem gültigen Regionalplan

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4.1 Gültige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dar. Da die Hauptpost der Stadt Geilenkirchen sich mittlerweile im Gewerbegebiet Niederheid (Bebauungsplan Nr. 106) an der Lise-Meitner-Straße angesiedelt hat, wird das Gelände nicht mehr als Post genutzt. Die Gebäude stehen leer, das Gelände liegt brach. Der Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit der beabsichtigten Planung überein und wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Berichtigte Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im zentralen Innenstadtbereich von Geilenkirchen ist eine Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche eins der oberen Ziele der Stadtentwicklung. Zentrale Nutzungen sollten nach Aufgabe der Post zugelassen werden.

Durch die Darstellung der gemischten Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und konkret als Darstellung als Baugebiet ‚Urbanes Gebiet‘ gem. § 6a BauNVO soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen verdeutlicht und als Ziel der Planung manifestiert werden.

Dabei wird der Bedarf nach attraktiven Wohnungen einerseits von der älteren Generation der angestammten Bevölkerung, andererseits aber auch von neuen Einwohnern aus dem Umland in die Innenstadt gesehen.

Ebenso soll eine Nutzungsmischung an diesem integrierten Standort mit sonstigem Gewerbe stattfinden, welches unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Urbane Gebiete ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (§ 15 BauNVO) gewährleistet.

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

Die Gebietsdarstellung nach den Baugebieten der BauNVO (§§ 2-11) ist dabei gängige Praxis im Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen. Hier bindet sich die Kommune bereits frühzeitig und langfristig an eine städtebauliche Planungsabsicht und Zielkonzeption.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

Die sonstigen Planungsbelange werden detailliert im Bebauungsplanverfahren Nr. 35, 2. Änderung behandelt. Ebenso detailliert wird auf die positiven oder negativen Auswirkungen eingegangen.

Negative Auswirkungen auf das städttebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine Einrichtungen, die durch die Errichtung des Gebietes beeinträchtigt werden könnten.

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

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35, 2. Änderung eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Geräuschemissionen im Plangebiet erarbeitet.

Den Straßenverkehrslärm überlagernd bringt der Schienenverkehrslärm die höchste Belastung hervor und ist im Geltungsbereich prägend. Im Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung sind Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß dem Lärmpegelbereich V festgesetzt.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Somit ist kein Ausgleich notwendig.

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

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

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

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

Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse **S**.

6. FLÄCHENBILANZ

Bisher gültiger Flächennutzungsplan: Geltungsbereich

Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbest. Post gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

0,34 ha

Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

0,08 ha

Gesamtfläche Geltungsbereich

0,42 ha

81. Berichtigung des Flächennutzungsplanes: Geltungsbereich

Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

0,42 ha

Geilenkirchen und Aachen, den 22.03.2021

Planungsgruppe **MWM**, Aachen

gez. Dipl.-Ing. Robert Moersheim