

## Einladung

zur 4. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen am

Donnerstag, dem 10.06.2021, 18:00 Uhr

in der **Aula der Städtischen Realschule, Gillesweg 1, 52511 Geilenkirchen**

### Tagesordnung

#### I. Öffentlicher Teil

1. Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen - Bauchem - An der alten Schule; Geltungsbereich: Fläche in Bauchem, nördlich der "Turmstraße", östlich der Straße "An der Alten Schule", südlich der Straße "Pappelweg";  
- Beratung über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120  
- Beschluss über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Vorlage: 2270/2021
2. 80. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen für eine Fläche in Geilenkirchen - "Hartbaumpfad"; Geltungsbereich: nordwestlich des Zentrums von Geilenkirchen zwischen den Straßen Hartbaumpfad, Ahornweg, Tannenweg und der Straße ‚An der Linde‘  
hier: Feststellungsbeschluss über die Berichtigung des Flächennutzungsplans  
Vorlage: 2259/2021
3. 81. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen für eine Fläche in Geilenkirchen - "Alte Post"; Geltungsbereich: Zentrale Innenstadt von Geilenkirchen zwischen Theodor-Heuss-Ring im Westen, Konrad-Adenauer-Straße im Norden und Bahnhofstraße im Südosten (ehemalige Hauptpost)  
hier: Feststellungsbeschluss über die Berichtigung des Flächennutzungsplans  
Vorlage: 2260/2021
4. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Verbesserung des Radverkehrs Berliner Ring vom Kreisverkehr Heinsberger Straße bis Schloss Trips  
Vorlage: 2262/2021
5. Anfragen

#### II. Nichtöffentlicher Teil

6. Grundstücksangelegenheiten
- 6.1. Veräußerung eines städtischen Grundstücks "In der Au"  
Vorlage: 2247/2021

7. Gründung der interkommunalen Entwicklungsgesellschaft FUTURE SITE InWEST mbH  
Vorlage: 2253/2021
8. Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen - Bauchem - An der alten Schule: Beratung und Entscheidung über den Abschluss einer Planungsvereinbarung mit dem Investor  
Vorlage: 2258/2021
9. Projekt "Bauland-Potenzialflächen durch Innenentwicklung oder Arrondierung"  
Vorlage: 2263/2021
10. Anfragen

Mit freundlichen Grüßen

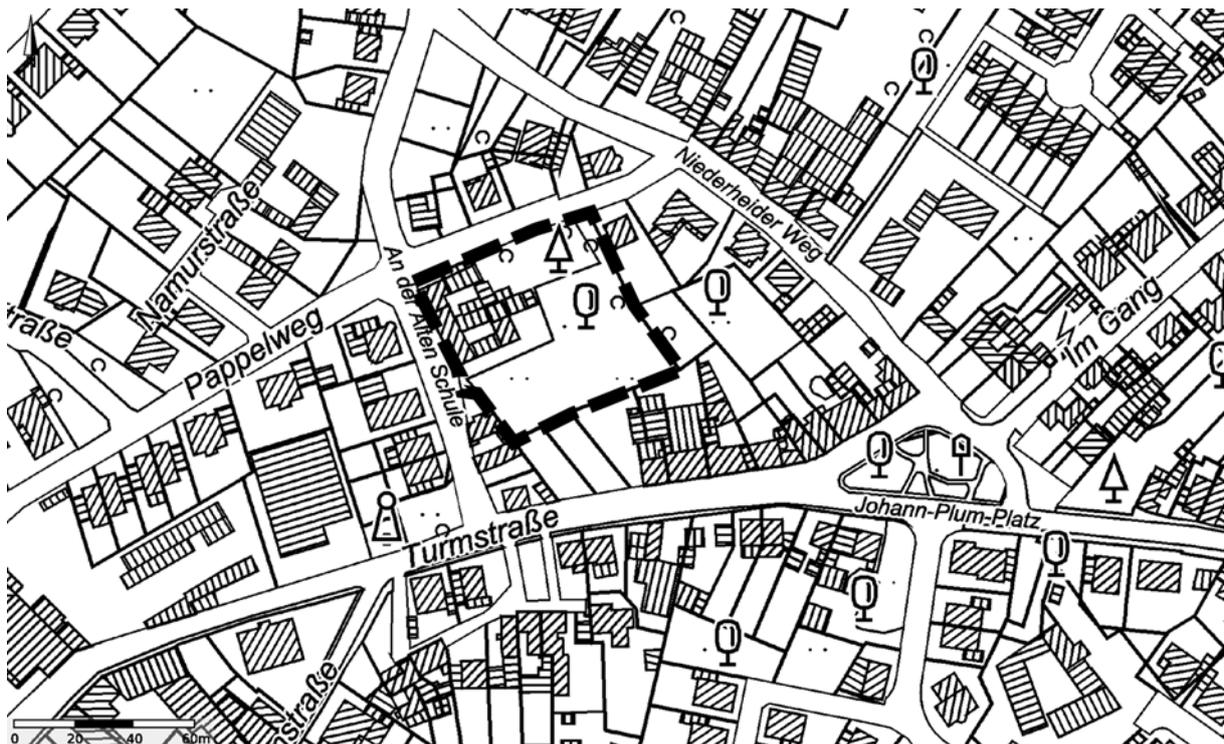
gez.

Karl-Peter Conrads  
Ausschussvorsitzender

## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	10.06.2021
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	30.06.2021

Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen - Bauchem - An der alten Schule;  
Geltungsbereich: Fläche in Bauchem, nördlich der "Turmstraße", östlich der Straße "An der Alten Schule", südlich der Straße "Pappelweg" und westlich der Straße "Niederheider Weg";  
- Beratung über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120  
- Beschluss über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



### Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Geilenkirchen, Flur 42, Parzelle 350, „An der alten Schule“ in Bauchem möchte diese Fläche einer neuen Nutzung zuführen. Hierzu wurden die bestehenden Gebäude beseitigt und das Grundstück soll künftig mit vier Mehrfamilienhäusern á 10 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage bebaut werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen wurde in der letzten Sitzung des Stadtrates am 19.05.2021 (Vorlage 2208/2021) beschlossen.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden und durchläuft somit das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ebenso kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB verzichtet und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Somit erfolgt als nächster Verfahrensschritt nun der Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan trifft – wie üblich - keine Festsetzungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze, bezogen auf Anzahl und Größe der Wohneinheiten. Somit gilt der Stellplatzschlüssel der Verwaltung unverändert. Dies hat zur Folge, dass für das im städtebaulichen Konzept vorgestellte Szenario nach Anzahl und Größe der Wohneinheiten 48 notwendige Stellplätze vorgehalten werden müssten. Der Nachweis über die notwendigen Stellplätze erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens.

Seitens des Investors wird angeregt, ggf. nachgelagert in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag die Anzahl der notwendigen Stellplätze anhand entsprechender Nachweise jeweils befristet zu reduzieren. Vorstellbar wäre hier ein jährliches Stellplatz-Monitoring, anhand dessen die Nachweise für eine Reduzierung erbracht werden müssten.

In der Vorlage 2208/2021 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans hat die Verwaltung empfohlen, die Planung hinsichtlich des Gebäudes D zu überarbeiten. Dies ist insofern geschehen, dass für alle vier Häuser die Zahl der Vollgeschosse auf 2 (II) begrenzt wurde. Die Errichtung eines dritten Geschosses ist nur als „nicht-Vollgeschoss“ (ehemals „Staffelgeschoss“) möglich und darf somit maximal  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. In Bezug auf die Höhenentwicklung fügen sich die Gebäude nach der Höhenlage der Firste in die Umgebungsbebauung ein.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung durch das Planungsbüro VSU GmbH vorgestellt.

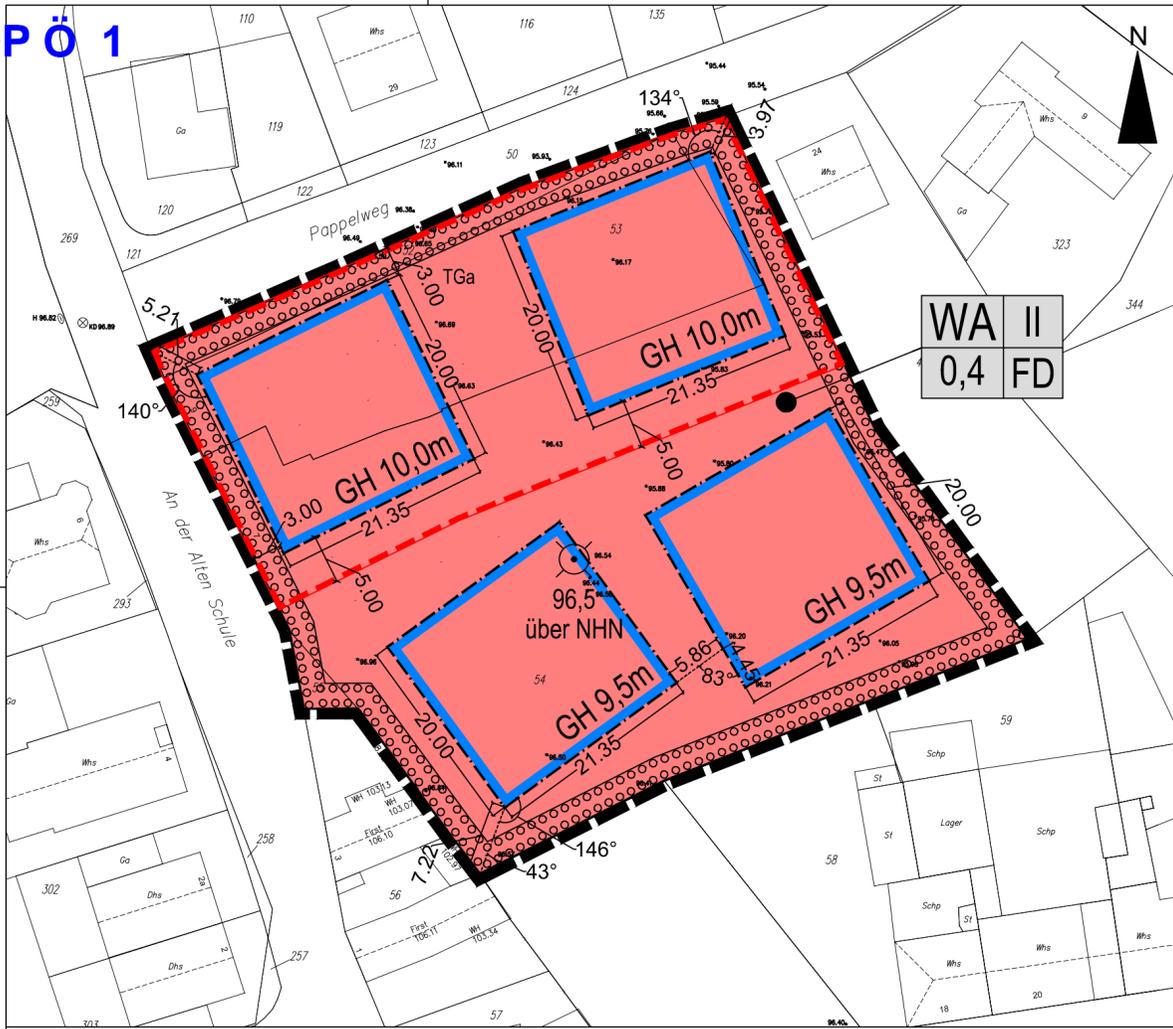
Die Fraktionsvorsitzenden erhalten eine Version der Planunterlagen vorab in Papierform.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Offenlage und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

### **Anlagen:**

1. Planurkunde Entwurf BP 120
2. Textliche Festsetzungen Entwurf BP 120
3. Begründung Entwurf BP 120
4. Artenschutzprüfung ASP I
5. Städtebauliches Konzept



WA II  
0,4 FD

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 6 und § 9 Abs. 1 Nr. 11 sowie § 14 Abs. 2 BauNVO)  
 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)  
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 1.2 Anlagen der Versorgung  
 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind ausnahmsweise zulässig.  
 2. Maß der baulichen Nutzung  
 2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)  
 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhe in der Mitte des Geltungsbereichs mit einem Maß von 96,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen. Die maximale Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.  
 2.2 Technische Aufbauten  
 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser sowie durch Anlagen, die der Erzeugung regenerativer Energie dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.  
 2.3 Abgestufte Geschosse  
 Über die zulässigen zwei Vollgeschosse hinaus muss ein weiteres Geschoss auf mindestens 50% der gesamten Fassadenlänge um mindestens 0,8 m zurückspringen.  
 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
 3.1 Überschreitung der Baugrenzen  
 Das Überschreiten der jeweils nach Süden weisenden Baugrenze durch untergeordnete Bauteile ist in einer Tiefe von bis zu 1 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.  
 4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)  
 4.1 Garagen und Carports  
 Oberirdische Garagen und Carports für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig.  
 4.2 Seitlicher Abstand von Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen  
 Stellplätze, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandsfläche ist mit Pflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.  
 4.3 Tiefgarage  
 Die Tiefgarage ist innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  
 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 5.1 Begrünung von Dachflächen  
 Die Dachflächen von Gebäuden, Garagen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der für Dachterrassen benötigten Fläche zu mindestens 80 vom Hundert mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen o.ä.) zu versehen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 0,10 m. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen ist ausdrücklich zulässig.  
 5.2 Dachflächen von Tiefgaragen  
 Die Dachflächen von Tiefgaragen sind zwischen den durch aufstehende Gebäude und Gebäudeteile sowie Garagen überbauten Flächen bis auf den Anteil notwendiger technischer Einrichtungen und Aufbauten (Lüftungsschächte, Oberlichter, Erschließung) vollflächig mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Erschließungswege bis zu einer Breite von 2,5 m sind zulässig.  
 5.3 Heckenentfrischung  
 Der Geltungsbereich ist an der Grundstücksgrenze mit einer Hecke einzufrieden. Ausnahmen sind Zufahrten und Zuwegungen. Als Heckenpflanzen sind nur heimische Gehölze aus Pflanzliste 1 zu verwenden. Es ist eine maximale Heckenhöhe von 1,8 m über Höhe des bestehenden Geländes an der jeweils anliegenden Grundstücksgrenze auf einer Tiefe von 1,0 m ab Grundstücksgrenze einzuhalten. Zur öffentlichen Erschließungsfläche hin ist die Höhe auf 0,8 m gemessen ab der Höhe des jeweils anliegenden Straßenrandes zu beschränken, sofern hierdurch keine Einfriedung eines Außenwohnbereichs hergestellt wird.  
 5.4 Baumpflanzung  
 Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 10 Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.  
**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gem. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018)  
 1. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)  
 1.1 Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes  
 Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 5,0 m und einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

2. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

2.1 Vorgärten  
 Als Vorgärten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt, bzw. der Eingang erfolgt. Außerhalb der notwendigen Erschließungs- und Terrassenflächen sind die Vorgärten zu mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Hecken, Zäune und andere Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Straße hin eine Höhe von 0,80 m, gemessen vom jeweils anliegenden Straßenrand, nicht überschreiten. Eine Schotterung der Vorgärten ist unzulässig.  
 2.2 Abgrabungen und Auffüllungen  
 Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 1,00 m Höhe oder Tiefe sind - mit Ausnahme der Abgrabung für die erforderliche Tiefgaragenrampe - in einem Streifen von 5,0 m vom Rand des Geltungsbereichs aus gemessen, unzulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein.  
 2.3 Standplätze von Abfallbehältern  
 Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine mindestens dreiseitige Umgrenzung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.

**C. HINWEISE**

1. Grundwasserverhältnisse  
 Das Plangebiet ist durch Grundwasserabsenkungen bedingt durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.  
 2. Bodendenkmäler  
 Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Stadt Geilenkirchen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.  
 3. Erdbebengefährdung  
 Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 (gem. DIN 4149 sowie DIN EN 1998-1/NA:2011-01). Diesen Gebieten ist gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,5 bis < 8,0 zugeordnet. Der Bemessungswert für die Bodenbeschleunigung beträgt 0,8 m/s². Der Standort kann der Untergrundklasse S zugeordnet werden.  
 4. Kampfmittelbeseitigung  
 Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.  
 5. Geräuschemissionen  
 Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI zu erfolgen.  
 6. Bergbau  
 Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 225“ im Eigentum der Rheinbraun Verkaufsgesellschaft mit beschränkter Haftung in Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen (Bergfiskus). Erloschen seit dem 04.02.2017 ist eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken über Kohlenwasserstoffe, Feldnahme „Rheinland“.  
 7. Boden  
 Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Die Qualität aufzubringender Böden ergibt sich aus § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

**D. PFLANZLISTEN**

1. Pflanzliste 1. Hecken:  
 1.1 Schnitthecken
- Berberitze Berberis vulgaris
  - Hainbuche Carpinus betulus
  - Heckenmyrte Lonicera nitida
  - Kornelkirsche Cornus mas
  - Liguster Ligustrum vulgare
  - Rotbuche Fagus sylvatica
  - Weißdorn Crataegus monogyna
- 1.2 Freiwachsende Hecken:
- Feldahorn Acer campestre
  - Haselnuss Corylus avellana
  - Heckenkirsche Lonicera xylosteum
  - Hunds-Rose Rosa canina

- Korbweide Salix viminalis
- Kornelkirsche Cornus mas
- Liguster Ligustrum vulgare
- Roter Hartriegel Cornus sanguinea
- Schlehe Prunus spinosa
- Schneeball Viburnum opulus
- Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- Weißdorn Crataegus monogyna
- Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Gehölzqualität: min. 2 x verpflanzt, ohne Ballen, min. Höhe: 60 - 100 cm. Die Pflanzanzahl pro Meter richtet sich nach der jeweils für die Art empfohlenen Dichte.

- Pflanzliste 2: Bäume
- Elsbeere Sorbus torminalis
  - Feldahorn Acer campestre
  - Gemeine Eberesche Sorbus aucuparia
  - Hainbuche Carpinus betulus
  - Spitzahorn Acer platanoides
  - Vogelkirsche Prunus avium
  - Winterlinde 'Rancho' Tilia cordata 'Rancho'
- Gehölzqualität: min. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);  
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994 S. 666 / SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV.NRW.2020 S. 916);  
 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1408);  
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560), in Kraft getreten am 18. Mai 2021\*  
 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW. S.226, ber. S.716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016 S.934);  
 Bundesberggesetz (BBergG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310), zuletzt geändert durch Artikel 237 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1328)  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

GH 9,5m Gebäudehöhe

**Füllschema der Nutzungstabelle**

WA II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0,4 FD	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Zulässige Dachform: Flachdach

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

96,5 m über NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

**Bestandsangaben:**

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom \_\_\_\_\_ aufgestellt worden.

Geilenkirchen, \_\_\_\_\_

Ritzerfeld  
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan hat auf Beschluss des Rates vom über die vorgebrachten Stellungnahmen nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Geilenkirchen, \_\_\_\_\_

Ritzerfeld  
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Geilenkirchen, \_\_\_\_\_

Ritzerfeld  
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Geilenkirchen, \_\_\_\_\_

Ritzerfeld  
Bürgermeisterin

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung (gem. § 1 PlanZV).

Geilenkirchen, \_\_\_\_\_

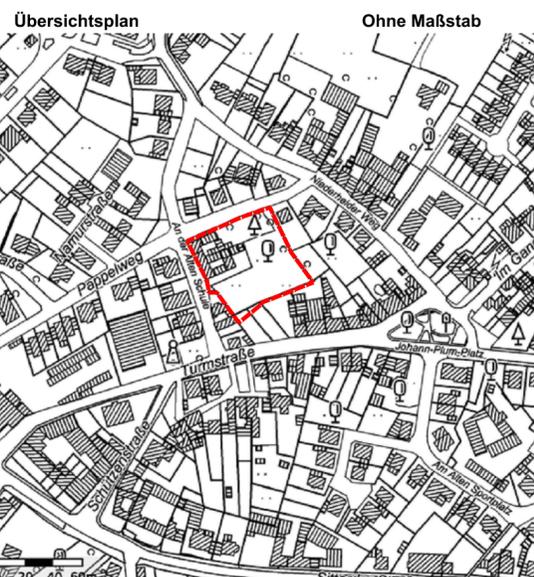
Dipl.-Ing. Harald Cebulla  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bearbeitung des Bebauungsplanes:

**VSU** Ingenieur für Verkehr Städtebau Umweltschutz  
 Kassenstraße 100  
 52134 Herzogenrath

Herzogenrath, \_\_\_\_\_

Dr. -Ing. Thomas Baum



**Stadt Geilenkirchen**  
**Planungsamt 61**

**Bebauungsplan Nr. 120**  
**"An der alten Schule"**

M 1:500 Gemarkung Geilenkirchen, Flur 42

## STADT GEILENKIRCHEN



### Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen

„An der alten Schule“

Stand: 01.06.2021

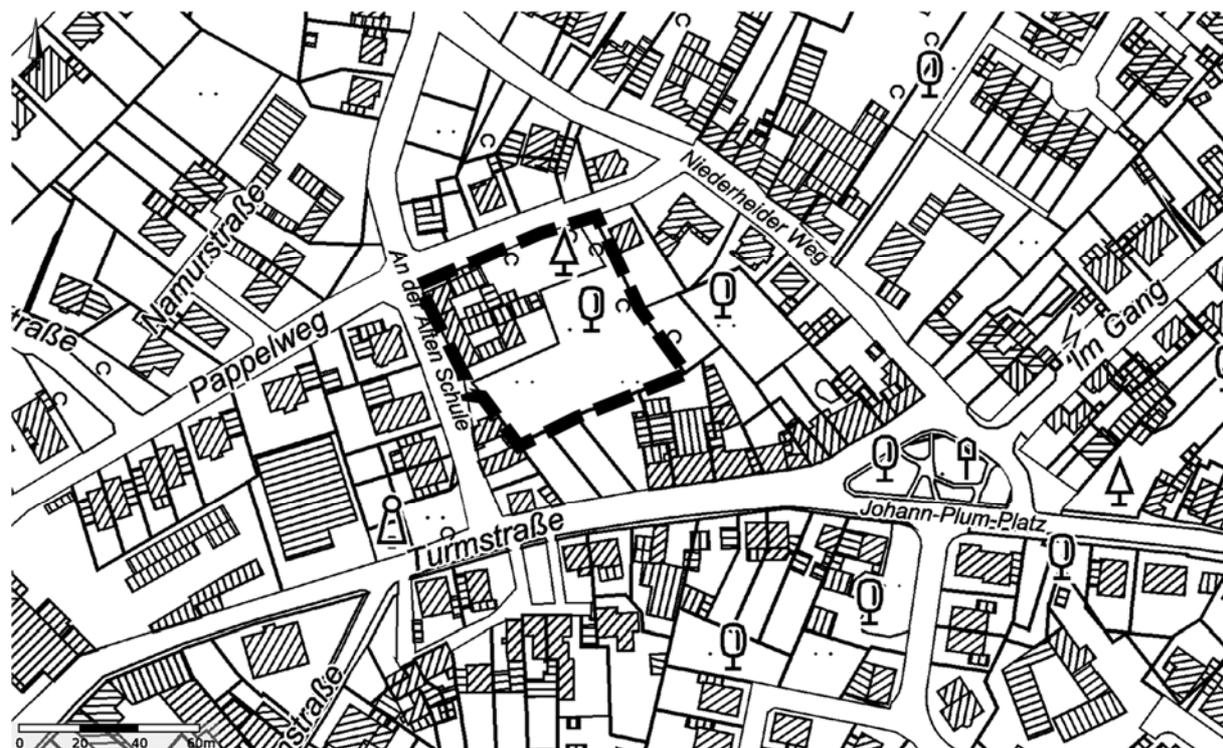


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Auszug aus der Amtlichen Basiskarte, ohne Maßstab

01.06.2021

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 6 und § 9 Abs. 1 Nr. 11 sowie § 14 Abs. 2 BauNVO)**

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.2 Anlagen der Versorgung**

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind ausnahmsweise zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)**

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhe in der Mitte des Geltungsbereichs mit einem Maß von 96,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen. Die maximale Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **2.2 Technische Aufbauten**

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser sowie durch Anlagen, die der Erzeugung regenerativer Energie dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.

#### **2.3 Abgestaffelte Geschosse**

Über die zulässigen zwei Vollgeschosse hinaus muss ein weiteres Geschoss auf mindestens 50% der gesamten Fassadenlänge um mindestens 0,8 m zurückspringen.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

#### **3.1 Überschreitung der Baugrenzen**

Das Überschreiten der jeweils nach Süden weisenden Baugrenze durch untergeordnete Bauteile ist in einer Tiefe von bis zu 1 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

01.06.2021

## **4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)**

### **4.1 Garagen und Carports**

Oberirdische Garagen und Carports für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig.

### **4.2 Seitlicher Abstand von Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen**

Stellplätze, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandsfläche ist mit Pflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

### **4.3 Tiefgarage**

Die Tiefgarage ist innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## **5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **5.1 Begrünung von Dachflächen**

Die Dachflächen von Gebäuden, Garagen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der für Dachterrassen benötigten Fläche zu mindestens 80 vom Hundert mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen o.ä.) zu versehen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 0,10 m. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen ist ausdrücklich zulässig.

### **5.2 Dachflächen von Tiefgaragen**

Die Dachflächen von Tiefgaragen sind zwischen den durch aufstehende Gebäude und Gebäudeteile sowie Garagen überbauten Flächen bis auf den Anteil notwendiger technischer Einrichtungen und Aufbauten (Lüftungsschächte, Oberlichter, Erschließung) vollflächig mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Erschließungswege bis zu einer Breite von 2,5 m sind zulässig.

### **5.3 Heckeneinfriedung**

Der Geltungsbereich ist an der Grundstücksgrenze mit einer Hecke einzufrieden. Ausnahmen sind Zufahrten und Zuwegungen. Als Heckenpflanzen sind nur heimische Gehölze aus Pflanzliste 1 zu verwenden. Es ist eine maximale Heckenhöhe von 1,8 m über Höhe des bestehenden Geländes an der jeweils anliegenden Grundstücksgrenze auf einer Tiefe von 1,0 m ab Grundstücksgrenze einzuhalten. Zur öffentlichen Erschließungsfläche hin ist die Höhe auf 0,8 m gemessen ab der Höhe des jeweils anliegenden Straßenrandes zu beschränken, sofern hierdurch keine Einfriedung eines Außenwohnbereichs hergestellt wird.

---

01.06.2021

#### 5.4 Baumpflanzung

Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 10 Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018)**

### **1. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)**

#### 1.1 Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes

Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 5,0 m und einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

### **2. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)**

#### 2.1 Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt, bzw. der Eingang erfolgt. Außerhalb der notwendigen Erschließungs- und Terrassenflächen sind die Vorgärten zu mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Hecken, Zäune und andere Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Straße hin eine Höhe von 0,80 m, gemessen vom jeweils anliegenden Straßenrand, nicht überschreiten. Eine Schotterung der Vorgärten ist unzulässig.

#### 2.2 Abgrabungen und Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 1,00 m Höhe oder Tiefe sind – mit Ausnahme der Abgrabung für die erforderliche Tiefgaragenrampe – in einem Streifen von 5,0 m vom Rand des Geltungsbereichs aus gemessen, unzulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein.

#### 2.3 Standplätze von Abfallbehältern

Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine mindestens dreiseitige Umgrenzung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.

01.06.2021

## C. HINWEISE

### 1. Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist durch Grundwasserabsenkungen bedingt durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

### 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, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 3. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 (gem. DIN 4149 sowie DIN EN 1998-1/NA:2011-01). Diesen Gebieten ist gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,5 bis < 8,0 zugeordnet. Der Bemessungswert für die Bodenbeschleunigung beträgt 0,8 m/s<sup>2</sup>. Der Standort kann der Untergrundklasse S zugeordnet werden.

### 4. Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### 5. Geräuschemissionen

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

### 6. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 225“ im Eigentum der Rheinbraun Verkaufsgesellschaft mit beschränkter Haftung in Köln, sowie über

01.06.2021

dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen (Bergfiskus). Erloschen seit dem 04.02.2017 ist eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken über Kohlenwasserstoffe, Feldnahme „Rheinland“.

## 7. Boden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Die Qualität aufzubringender Böden ergibt sich aus § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

## D. PFLANZLISTEN

### 1. Pflanzliste 1, Hecken:

- |     |                       |                    |
|-----|-----------------------|--------------------|
| 1.1 | Schnitthecken         |                    |
|     | • Berberitze          | Berberis vulgaris  |
|     | • Hainbuche           | Carpinus betulus   |
|     | • Heckenmyrte         | Lonicera nitida    |
|     | • Kornelkirsche       | Cornus mas         |
|     | • Liguster            | Ligustrum vulgare  |
|     | • Rotbuche            | Fagus sylvatica    |
|     | • Weißdorn            | Crataegus monogyna |
| 1.2 | Freiwachsende Hecken: |                    |
|     | • Feldahorn           | Acer campestre     |
|     | • Haselnuss           | Corylus avellana   |
|     | • Heckenkirsche       | Lonicera xylosteum |
|     | • Hunds-Rose          | Rosa canina        |
|     | • Korbweide           | Salix viminalis    |
|     | • Kornelkirsche       | Cornus mas         |
|     | • Liguster            | Ligustrum vulgare  |
|     | • Roter Hartriegel    | Cornus sanguinea   |
|     | • Schlehe             | Prunus spinosa     |
|     | • Schneeball          | Viburnum opulus    |
|     | • Schwarzer Holunder  | Sambucus nigra     |
|     | • Weißdorn            | Crataegus monogyna |
|     | • Wolliger Schneeball | Viburnum lantana   |

---

01.06.2021

Gehölzqualität: min. 2 x verpflanzt, ohne Ballen, min. Höhe: 60 – 100 cm. Die Pflanzenzahl pro Meter richtet sich nach der jeweils für die Art empfohlenen Dichte.

## 2. Pflanzliste 2: Bäume

- Elsbeere Sorbus torminalis
- Feldahorn Acer campestre
- Gemeine Eberesche Sorbus aucuparia
- Hainbuche Carpinus betulus
- Spitzahorn Acer platanoides
- Vogelkirsche Prunus avium
- Winterlinde 'Rancho' Tilia cordata 'Rancho'

Gehölzqualität: min. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.

### Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786);
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994 S. 666 / SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV.NRW.2020 S. 916);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1408);
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560), in Kraft getreten am 18. Mai 2021“
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW. S.226, ber. S.716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016 S.934);
- Bundesberggesetz (BBergG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310), zuletzt geändert durch Artikel 237 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1328)

01.06.2021

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 120 „An der Alten Schule“

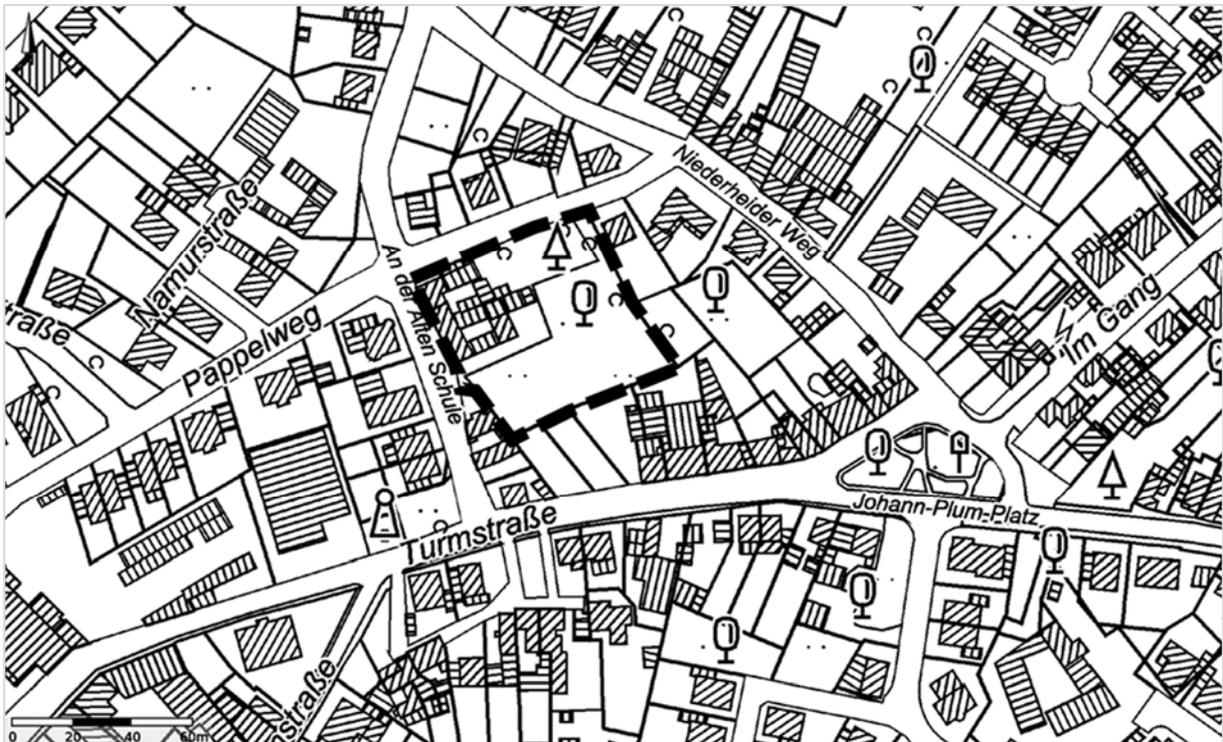


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Auszug aus der Amtlichen Basiskarte, ohne Maßstab

---

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Aufstellungsbeschluss	4
<b>2. Allgemeine Begründung</b>	<b>5</b>
2.1 Planerfordernis	5
2.2 Geltungsbereich, Plangrundlage	5
2.3 Bauleitplanverfahren	5
2.4 Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	5
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung	7
<b>4. Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>8</b>
4.1 Anlass & Erforderlichkeit der Planung	8
4.2 Bestandssituation	8
4.2.1 Infrastruktur	9
4.2.2 Verkehr	9
4.3 Städtebauliches Konzept	9
<b>5. Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4 Stellplätze und Garagen	12
5.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	12
5.6 Örtliche Bauvorschriften	14
5.6.1 besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
5.6.2 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze sowie der Fahrradabstellplätze	14
5.6.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	14
5.7 Hinweise	15
5.7.1 Grundwasserverhältnisse	15
5.7.2 Bodendenkmäler	15
5.7.3 Erdbebengefährdung	15
5.7.4 Kampfmittelbeseitigung	15
5.7.5 Geräuschemissionen	16

---

5.7.6	Bergbau	16
5.7.7	Boden	16
5.8	Erschließung	16
5.8.1	Straße	16
5.8.2	Infrastruktur	16
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>17</b>
6.1	Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen	17
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
6.3	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	18
6.4	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	19
6.5	Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser	20
6.6	2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima	21
6.7	Schutzgut Landschaft/ Ortsbild	21
6.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	22
6.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	22
6.10	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	22
6.11	Entwicklungsprognosen	23
6.12	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
6.13	Zusätzliche Angaben	24
<b>7.</b>	<b>Kosten</b>	<b>24</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>24</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Auszug aus der Amtlichen Basiskarte, ohne Maßstab.....	1
Abbildung 2: GEP für den Regierungsbezirk Köln, Ausschnitt o.M., mit Markierung Lage Plangebiet.....	7
Abbildung 3: FNP der Stadt Geilenkirchen; Ausschnitt o.M., mit Markierung Lage Plangebiet.....	7

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786);
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994 S. 666 / SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV.NRW.2020 S. 916);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1408);
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560), in Kraft getreten am 18. Mai 2021“
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW. S.226, ber. S.716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016 S.934);
- Bundesberggesetz (BBergG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310), zuletzt geändert durch Artikel 237 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1328)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen.

## 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 19.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „An der Alten Schule“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

## **2. Allgemeine Begründung**

### **2.1 Planerfordernis**

In Geilenkirchen-Bauchem sind im Straßengeviert Niederheider Weg / Pappelweg / An der Alten Schule sowie Turmstraße einige Flächen noch nicht bebaut. Baulücken bestehen sowohl am Pappelweg als auch an der Turmstraße. Im Eckbereich Pappelweg / An der Alten Schule wurde die Gebäudegruppe von Hausnummer 7 und 9 bereits niedergelegt. Ziel der Planung ist es, eine zusammenhängende Bebauung zur Nachnutzung des brachliegenden Flurstücks Nr. 350 herzustellen. Da für diese Fläche konkrete Bebauungsabsichten bestehen, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen werden. Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird das Flurstück 350 auch in der Tiefe bebaut. Die Planung führt den schon lange brachliegenden Bereich wieder einer wohnbaulichen Nutzung zu. Wegen der in Teilen von der Umgebungsbebauung abweichenden Bebauung ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich. Da es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Bebauungslage handelt, wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

### **2.2 Geltungsbereich, Plangrundlage**

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Geilenkirchen, Flur 42 und umfasst das Flurstück Nr. 350. Dieses wird im Westen durch die Straße An der Alten Schule sowie das Flurstück Nr. 56 und im Norden durch den Pappelweg begrenzt. Im Osten schließt das Flurstück Nr. 49 und im Süden die Flurstücke 348,349, 58 und 59 an. Die Fläche ist ca. 3.770 m<sup>2</sup> groß. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen. Die verwendete Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Harald Cebulla zur Verfügung gestellt. Stand der Planunterlage ist der 05.05.2020.

### **2.3 Bauleitplanverfahren**

Für das Plangebiet sowie für die umliegende Bebauung liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Um die Planung realisieren zu können, wird der Bebauungsplan Nr. 120 aufgestellt. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung handelt und die Einsatzgrenzen aus § 13a Abs. 1 BauGB eingehalten werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Darüber hinaus gelten die Eingriffe als zulässig bzw. schon im Vorfeld erbracht, ein Ausgleich ist daher nicht zu bestimmen und zu erbringen.

### **2.4 Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB**

Der mit der BauGB-Novelle 2015 eingeführte Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) soll dazu beitragen, die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu verringern, indem Bebauungspläne der Innenentwicklung gegenüber solchen, die auf eine Neuinanspruchnahme von Flächen setzen, beschleunigt durchgeführt werden können. Möglich ist unter anderem der Verzicht auf eine förmliche Prüfung der Umweltauswirkungen. Hierfür müssen jedoch

Bedingungen erfüllt werden. Die Prüfung erfolgte in der Reihenfolge des Gesetzestextes<sup>1</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt für den Geltungsbereich dieses Plans gemischte Baufläche dar. Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an und wird für die Nachverdichtung und Nutzbarmachung des Plangebiets westlich der Stadtmitte aufgestellt. Der Plan entspricht den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die geplanten Flächen der Gebäude, der Garagen und der Erschließung betragen zusammen ca. 1.700 m<sup>2</sup>. Es wird kein anderer Plan in sachlichem, zeitlichem oder räumlichen Zusammenhang mit diesem Plan aufgestellt. Der Bebauungsplan ist in Fallgruppe I (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche für Baugrundstücke) einzustufen. Er entspricht somit den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Die Planung wird nicht von Anlage 1 UVPG berührt, insbesondere treffen die Nummern 18.1 ff nicht zu. Sie wird auch nicht von Anlage 1 UVPG NRW berührt. Der Plan entspricht somit den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB.

Die geplante Nutzung befindet sich nicht im Geltungsbereich der Natura 2000-Schutzgebiete. Eine Wirkung der Planung auf Natura-2000-Gebiete ist ausgeschlossen. Der Plan entspricht somit den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Nach Beurteilung aller durch das Gesetz (§ 13a BauGB) genannten Kriterien kann der Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen „An der Alten Schule“ somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) Nr.26 vom 10. Juni 2003, S.301 bekanntgemacht. Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich dieses Plans als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar.

In der Grundlagenkarte des Regionalplans ist ersichtlich, dass nördlich des Geltungsbereichs Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) liegen. Weitere Planungsziele formuliert der Regionalplan in seiner zeichnerischen Darstellung nicht. Da die Planung lediglich die Wiedernutzung bereits besiedelter Flächen verfolgt, entspricht sie vor allem dem Ziel Nr. 2 des Regionalplans, das diesem

---

1 <sup>1</sup> Bei der Prüfung wurde berücksichtigt: „Innere Werte im Siedlungsbestand“ Beschleunigte Planung mit §13a BauGB, Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger, Hrsg: Ministerium für Verkehr und Infrastruktur sowie Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg, 2010

Vorgehen Vorrang vor einer Neuausweisung von Flächen zuweist. Die Planung steht damit im Einklang mit der Regionalplanung.

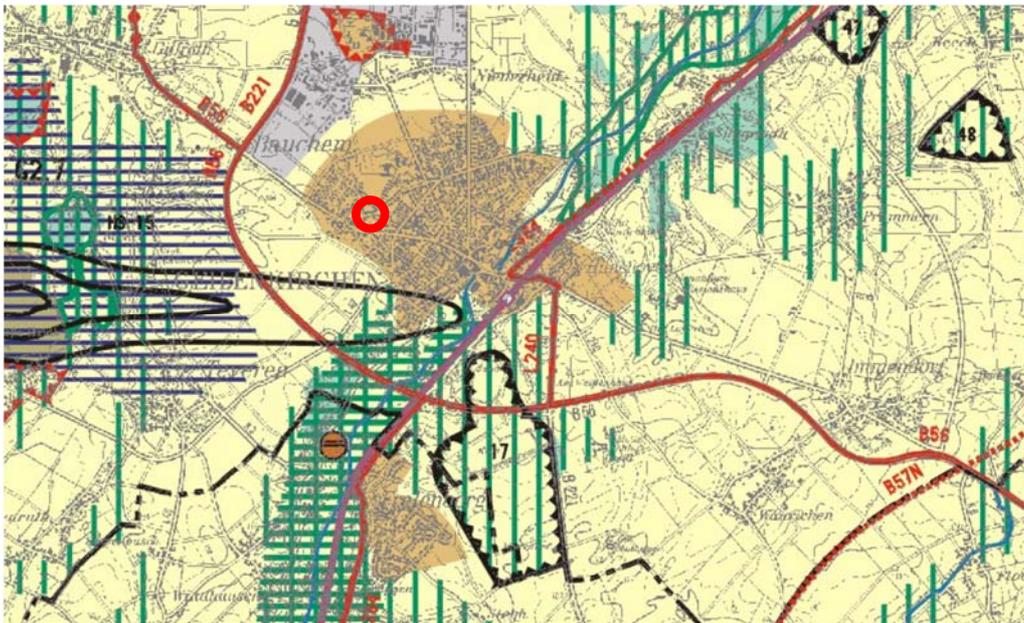


Abbildung 2: GEP für den Regierungsbezirk Köln, Ausschnitt o.M., mit Markierung Lage Plangebiet

### 3.2 Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt für den Geltungsbereich dieses Plans gemischte Baufläche dar. Mit der Festsetzung von Bauflächen folgt die Planung im Allgemeinen den planerischen Zielen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss an den Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt, für die Fläche wird „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt werden.



Abbildung 3: FNP der Stadt Geilenkirchen; Ausschnitt o.M., mit Markierung Lage Plangebiet

## **4. Ziel und Zweck der Planung**

### **4.1 Ziele der Planung**

Mit der Planung werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Beseitigung einer städtebaulich unbefriedigenden Situation mit Gebäudeabriss und Verfall
- Vervollständigen der städtebaulichen Siedlungsfigur der Bebauung im Baublock, der durch die Straßen An der Alten Schule, Pappelweg und Turmstraße gebildet wird.
- Nutzung des Siedlungspotentials an vorhandenen Erschließungsanlagen (Entwässerung, Straßen- und Wegeparzellen), dadurch Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme
- Schaffung von ca. 40 Wohneinheiten, insbesondere für kleinere Haushalte, für die ein hoher Bedarf besteht
- Berücksichtigen aktueller Anforderungen an Klimaschutz durch umfangreiche Begrünung, Tiefgarage sowie Förderung alternativer Fortbewegungsmittel, insbesondere Pedelecs und die ÖPNV-Nutzung
- Die Bereitstellung von Wohnungen an Flüchtlinge oder Asylbegehrende im Raum Geilenkirchen wird durch den Bebauungsplan insgesamt durch das höhere Wohnungsangebot verbessert.
- Herstellen eines möglichst intensiv durchgrünten Wohnbereichs innerhalb des bestehenden Siedlungsraums zur Unterstützung lokalklimatischer Qualitäten.

### **4.2 Bestandssituation**

Die Ortslage Bauchem bestand zur Zeit der Vermessung von Tranchot aus gereihten Hofanlagen. Diese befanden sich vor allem am Niederheider Weg und an der Turmstraße. Darüber hinaus war die Sittarder Straße einseitig mit Hofanlagen bestanden. Der innere Bereich war vor allem Gartenland. Sowohl der Pappelweg als auch die Straße An der Alten Schule waren dem Grunde nach bereits vorhanden, jedoch nicht bebaut. Die große Platzanlage, der Johann-Plum-Platz, war ebenfalls als Almende oder Anger bereits vorhanden. Der heute nicht bebaute Innenbereich scheint nie bebaut gewesen sein, die Bebauung An der Alten Schule ist dann, ebenfalls vor allem mit Einzelgebäuden, im 19. Jh. hinzugekommen.

Am Pappelweg befinden sich zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser der Nachkriegszeit. Dies gilt auch für die angrenzende Bebauung am Niederheider Weg. Es handelt sich dort vor allem um eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Garagenanlagen. An der Alten Schule befinden sich ältere Gebäude aus dem 19. Jh.. Während die Gebäude An der Alten Schule Nr. 7 und Nr. 9 bereits niedergelegt wurden, sind die Häuser An der Alten Schule 1 und Nr. 3 schmale giebelständige Häuser mit 2 Geschossen. An der Ecke Turmstraße/An der Alten Schule steht ein 1,5 geschossiges Einfamilienhaus direkt an der Straße. Die weitere Bebauung an der Turmstraße ist eine geschlossene zweigeschossige Gebäudezeile, etwa aus der Jahrhundertwende 19./20. Jh. mit Sattel- bzw. Walmdach. Die Gebäude sind größtenteils verputzt.

Als bestimmend kann eine zweigeschossige Bauweise, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen, angesehen werden. Schrägdächer, insbesondere Satteldächer,

sind die Regel. Die älteren Häuser stehen durchgehend direkt an der Straße, die neueren vor allem am Pappelweg und dem Niederheider Weg haben Vorgärten.

#### **4.2.1 Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs. In der Straße An der Alten Schule liegt ein Mischwasserkanal sowie die Wasserversorgung. Strom und Telekommunikationsleitungen und –anschlüsse sind vorhanden. Teilweise sind noch die alten Hausanschlüsse der Gebäude An der Alten Schule Nr. 7 und 9 vorhanden. Im Kreuzungsbereich der Straße An der Alten Schule / Pappelweg besteht ein Hydrant zur Sicherung der Löschwasserversorgung.

#### **4.2.2 Verkehr**

Das Plangebiet liegt direkt an der Straße An der Alten Schule und am Pappelweg. Beide Straßen sind als Wohnstraßen gemäß RAST-Klassifizierung (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bzw. ES V nach RIN-Klassifizierung (Richtlinien für Integrierte Netzgestaltung) einzustufen. Die Leistungsfähigkeit der in beiden Richtungen befahrbaren Straßen kann in der Größenordnung von unter 400 Kfz/Stunde angegeben werden. Die Straßen weisen keine Radverkehrsanlagen auf. Auf der nahe gelegenen Sittarder Straße besteht ein einseitiger Zweirichtungsradweg, allerdings mit aus heutiger Sicht zu schmalen Querschnitt. Die Stadt Geilenkirchen hat ein Radwegekonzept aufgestellt, das verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung des Radverkehrs enthält. Mit Realisierung der dort aufgeführten Maßnahmen sind die infrastrukturellen Bedingungen für den Radverkehr deutlich verbessert. Hier wird insbesondere auf die verbesserte Ausstattung mit öffentlichen Radabstellanlagen hingewiesen. Im öffentlichen Personenverkehr ist das Plangebiet über die im Stundentakt verkehrende Linie GK1, deren Haltestelle am Johann-Plum-Platz liegt, direkt mit der Geilenkirchener Innenstadt verbunden. Darüber hinaus ist in ca. 200 m Entfernung an der Sittarder Straße die Haltestelle Schützenstraße der Buslinien 435, 437 und 491 zu erreichen. In etwas größerer Entfernung, mit ca. 650 m Fußweg, ist die Haltestelle Berufskolleg am Berliner Ring gelegen. Dort verkehren zusätzlich die Linien SB1, 410, 434 und GK2. An den nahegelegenen Haltestellen (bis 400 m Entfernung) sind zwischen 6:00 und 18:00 Uhr ca. insgesamt 60 Fahrten pro Richtung erreichbar. Damit kann, gemessen am Standort im ländlichen Raum, die Versorgung mit gut bezeichnet werden. Der Standort ist auch für den Fußverkehr günstig gelegen, da die Innenstadt in ca. 1,2 km Entfernung und Schulversorgung, Bürgerhaus, Kindergarten etc. im nahen Umfeld vorhanden sind. Der Bahnhof Geilenkirchen ist immerhin in 1,8 km Entfernung auch zu Fuß noch erreichbar.

### **4.3 Städtebauliches Konzept**

Wegen der heterogenen Umgebung wird eine städtebaulich ruhige Gebäudegruppe mit einheitlichen, annähernd quadratischen, Gebäudekörpern ohne vorherrschende Ausrichtung geplant. Gleichzeitig soll durch die Gebäudestellung ein starres Erscheinungsbild vermieden werden. Diese Planungsleitlinie wird durch die verschiedenen Bezugslinien der Grundstücksgrenzen und der Straßenkanten unterstützt, da hier nirgendwo ein rechtwinkliges Bezugssystem erkennbar ist.

Wegen der historischen Grenzbebauung der Häuser an der Straße An der Alten Schule sind zu diesen größere Abstände einzuhalten. Damit schließlich die

Gebäudekonfiguration als „Wohnen im Grünen“ erscheint, umstellen die Gebäude einen Innenbereich mit einer möglichst großen Grünfläche. Das Ziel der möglichst großen Durchgrünung führt auch dazu, dass die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen, die an diesem Standort eigentlich nicht wirtschaftlich ist. Die städtebaulichen Vorteile sowie die Vorteile für die Wohnqualität werden höher bewertet. Es wurde ein Gebäudesystem entwickelt, das aus kleinen Stadthäusern mit zwei Vollgeschossen und Flachdach besteht. Ein teilweise von den Außenwänden zurückgesetztes weiteres Geschoss ermöglicht zur Südseite hin Dachterrassen. Damit wird auch erreicht, dass die Fassadenhöhe zum Süden hin niedriger ist. Diese Gebäudekörper lassen sich gut in die vorhandene Bebauungsstruktur integrieren.

Das Artenschutzgutachten hat keine besondere Funktion der ehemals auf dem Grundstück stehenden Bäume für geschützte Arten festgestellt. Zum Ausgleich für die bereits gefälltten Bäume werden innerhalb der Grünfläche neue Bäume gepflanzt. Die Begrünung soll insgesamt intensiv sein. Das Grundstück soll umlaufend mit geschnittenen und frei wachsenden Hecken- und Gehölzstrukturen eingegrünt werden. Hier sind in Einzelfällen kleine Bäume möglich.

Die Gebäudehöhe beträgt ca 9,50 m vom Erdgeschossfußboden aus. Dabei liegen die beiden südlichen Gebäude etwas niedriger als die beiden nördlichen, sie folgen damit der vorhandenen Topografie. Etwas höher können technische Aufbauten und die Aufzugsüberfahrt im Treppenhaus sein.

Die Flachdächer der Gebäude ermöglichen, dass Dachflächen für Solarenergie genutzt werden können. Der Standort ermöglicht darüber hinaus den Einsatz von Fernwärme- oder Geothermie, die jedoch städtebaulich nicht prägend wären. Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Regenwasserbewirtschaftung sollen alle Flachdächer begrünt werden. Dies trifft sowohl auf die Stadtvillen als auch auf die untergeordneten Nebengebäude zu. Ergänzend sollen die Stadthäuser an der Südseite mit Rankhilfen für Fassadenbegrünung ausgestattet werden, die zur Verschattung der Fassade beitragen.

Die veränderte Mobilität soll durch die beabsichtigte Integration elektrischer Ladesäulen sowie durch die den Gebäuden beigestellten Fahrradhäuser, die die notwendigen Fahrradabstellplätze an prominenter Stelle positionieren, verdeutlicht werden. Zur Maximierung der Grünfläche soll die Tiefgaragenrampe nur einspurig vorgesehen werden.

## **5. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Hierdurch sollen Wohnen und andere wohnverträgliche Nutzungen sowie das Arbeiten am Wohnstandort ermöglicht werden. Ausgeschlossen werden die Nutzungen, die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise in diesem Gebietstyp zulässig wären. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erzeugen für diesen Standort nicht verträgliche Betriebs- oder Kundenverkehre, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch diese Nutzungen werden

damit vorsorglich ausgeschlossen. Der durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Zielsetzung einer gemischten Nutzung wird durch die Festsetzung nicht eindeutig entsprochen. Zur Klarstellung wird im Anschluss an den Bebauungsplan der Flächennutzungsplan berichtigt, es soll Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind ausnahmsweise zulässig. Hierdurch wird ermöglicht, dass die Anlagen der Versorgung, die zum Zeitpunkt des Bebauungsplanentwurfs noch nicht geplant sind, noch während der konkretisierenden Planungsphase im Gebiet aufgestellt werden können. Das betrifft etwa Kompakttransformatoren, Verteilerschränke oder solarenergetische Anlagen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt werden zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie Gebäudehöhen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Grundstücke nicht zu dicht bebaut werden und dass dennoch Grund und Boden schonend, also nicht zu verschwenderisch, verwendet werden. Das festgesetzte Maß entspricht dem Höchstmaß, das nach § 17 BauNVO möglich ist.

Ergänzend wurde festgesetzt, dass über die Vollgeschosse hinaus weitere Geschosse auf mindestens 50% der gesamten Fassadenlänge um mindestens 0,8 m zurückspringen müssen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Fassade im oberen Geschoss um ein wahrnehmbares Maß abgesetzt wird.

Als Bezugspunkt für die Höhenangaben wurde ein Punkt etwa in Mitte des Geltungsbereichs mit einer Höhe von 96,50 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 9,5 m und 10,0 m über diesem Bezugspunkt stellen sicher, dass nicht durch die Wahl sehr hoher Geschosshöhen ein zu hohes und massiv wirkendes Haus entstehen kann. Über diese festgesetzte Höhe hinaus dürfen nur einzelne Gebäudeteile wie Aufzugsüberfahrten oder technisch notwendige Gebäudeteile wie Lüftungen etc. hinausragen. Das Maß wurde auf 1,5 m begrenzt. Dies trifft auch auf die grundsätzlich zulässigen Anlagen der Solarenergienutzung zu. Die zulässige Gebäudehöhe liegt etwa auf der Firsthöhe des Gebäudes, das direkt an der westlichen Grundstücksgrenze auf Flurstück 56 anschließt. Dieses weist eine Firsthöhe von 10 m über dem Bezugspunkt auf. Mit dem südöstlichen Baukörper wird ein gegenüber dem bisherigen Bestand einer weitgehend straßenbegleitenden Bebauung ein zusätzliches Element eingefügt. Eine Beeinträchtigung der Schutzansprüche der benachbarten Bebauung ist jedoch nicht gegeben. Nach Süden hin schließt eine geschlossene Bebauung aus nicht bewohnten Nebengebäuden mit erheblicher baulicher Tiefe von ca. 10,0 m an. Der zukünftige Gebäudeabstand vom geplanten Gebäude zu den Hauptnutzungsgebäuden der Flurstücke 58 und 59 beträgt über 25 m. Dieser Abstand wird in anderen typischen Innenbereichen im Umfeld teilweise unterschritten (z.B. Bereich Am Alten Sportplatz), teilweise überschritten. Es ist ein ausreichender Abstand zu Gebäude-nahen Freiraumnutzungen der Nachbarn gegeben. Dieser wird durch die festgesetzte umfassende Eingrünung räumlich noch verstärkt.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern realisiert werden kann. Es werden Baugrenzen verwendet, welche, trotz einer Freiheit, in welcher Weise diese bebaut werden, die grundsätzliche Anordnung von vier Gebäuden auf dem Grundstück definieren. Diese sollen sowohl mit Abstand zu den Straßen und den Grenzen des Plangebietes, aber auch mit möglichst großer freier Fläche zwischen den Gebäuden angeordnet werden. Wegen der unterschiedlichen Verläufe der Ränder und dem Ziel, eine nicht so strenge Gesamtwirkung zu erzielen, sind die Formen leicht versetzt angeordnet. Die Form der überbaubaren Grundstücksflächen wurde jeweils als Einzelhaus festgesetzt, um deutlich zu machen, dass hier eine aufgelockerte Gebäudestellung von Einzelgebäuden realisiert werden soll. Eine Riegelbildung soll verhindert werden. Grundsätzlich sollen alle Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen, die über die Gebäudewand hinausragen, innerhalb der überbaubaren Flächen realisiert werden können. Für geringfügige weitere Gebäudeelemente, die derzeit noch nicht vorgesehen werden, ist es möglich, die jeweils nach Südenweisenden Baugrenzen um bis zu 1,0 m zu überschreiten. Dies ist jedoch als Ausnahmeregelung festgesetzt, so dass die städtebauliche Vertretbarkeit durch die Behörde im Einzelfall geprüft werden kann. Landesrechtliche Vorschriften, insbesondere die Abstandsregeln des § 6 der Landesbauordnung von Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten.

### **5.4 Stellplätze und Garagen**

Oberirdische Garagen und Carports für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig. Hierdurch wird sicher gestellt, dass der parkartige Gesamteindruck nicht durch Bauten für den ruhenden Pkw-Verkehr beeinträchtigt wird. Oberirdische Stellplätze bleiben jedoch möglich, da hierdurch etwa die beabsichtigte Bereitstellung von Carsharing-Fahrzeugen und anderen notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück möglich bleibt. Diese sollen mit einer Ladestation für Elektromobilität verknüpft werden. Damit diese möglichen oberirdischen Stellplätze nicht zu stark den öffentlichen Raum beeinträchtigen, wenn sie seitlich an diesen angrenzen, wurde festgesetzt, dass Stellplätze, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten müssen. Diese Abstandsfläche soll mit einer Hecke bepflanzt werden.

Die Tiefgarage soll unter den vorderen beiden Häusern realisiert werden. Sie muss, um ausreichend Stellplätze bereitstellen zu können, auch zwischen diesen Häusern und möglicherweise zu geringen Teilen auch über deren aufgehenden Wänden hinaus liegen. Sie ist nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Lage der Zufahrt wurde nicht festgesetzt, da dies noch im Zuge der weiteren Architektenplanung konkretisiert werden muss.

### **5.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Das Plangebiet soll insgesamt ein Wohnen im Grünen, eingebunden in den Siedlungskontext darstellen. Daher wurden umfangreiche Festsetzungen für Begrünung vorgenommen.

Einen großen Teil der Flächen nehmen in Zukunft die Dachflächen ein. Daher müssen die Dachflächen von Gebäuden und untergeordneten Nebenanlagen, wie etwa Fahrradhäuser, außerhalb der für Dachterrassen benötigten Fläche zu mindestens 80 % bepflanzt werden. Der formulierte Mindeststandard ist eine extensive Dachbegrünung (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen o.ä.). Hierfür wird eine Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht von 0,10 m festgesetzt. Dies liegt etwas über der absoluten Mindeststärke von 0,08 m. Damit wird erreicht, dass die Anwuchschancen für die Begrünung verbessert und auch der nachhaltige Bewuchs mit weniger Aufwand und sicherer erreicht werden kann. Gleichzeitig wird auch zur Zwischenspeicherung von Regenwasser beigetragen, wodurch technische Anlagen zur Starkregenrückhaltung kleiner ausfallen können. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Zum Erreichen einer nachhaltigen Begrünung wird festgesetzt, dass die Pflanzung dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen ist ausdrücklich zulässig. Begrünte Dachflächen erhöhen die Wirksamkeit von Photovoltaik-Anlagen. Daher ist das Aufstellen dieser Anlagen über der Begrünung zulässig.

Auch die Dachflächen von Tiefgaragen sind zwischen den durch aufstehende Gebäude und Gebäudeteile sowie durch Garagen überbauten Flächen bis auf den Anteil notwendiger technischer Einrichtungen und Aufbauten (Lüftungsschächte, Oberlichter, Erschließung) vollflächig mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Hier soll keine extensive Begrünung, sondern mindestens die Möglichkeit einer stabilen Rasenfläche mit Staudenbestand geschaffen werden. Daher ist die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht mit 35 cm festgesetzt worden. Auch hier ist diese zur Sicherung der nachhaltigen Begrünung dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf der Garage können Erschließungswege erforderlich werden, die daher bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig sind.

Auch vom Straßenraum aus soll das Plangebiet als eingegrünter Bereich wirken. Daher soll, mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten, der Bereich mit einer Hecke eingefriedet werden. Als Heckenpflanzen sind nur heimische Gehölze aus Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Pflanzliste enthält zwei Teile. Teil 1 gilt für Schnitthecken. Diese können vor allem bei geringer zur Verfügung stehender Fläche, etwa zu den öffentlichen Straßen hin, angeordnet werden. Wenn mehr Fläche zur Verfügung steht, ist eine lockere Gestaltung mit ungeschnittenen Hecken möglich, für die der zweite Teil der Pflanzliste 1 aufgestellt wurde. Damit diese zu den Nachbarn hin nicht an der Grenze zu hoch wird, wird dort festgesetzt, dass die maximale Heckenhöhe von 1,8 m, gemessen ab Geländehöhe, auf einer Tiefe von 1,0 m ab Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Zur öffentlichen Erschließungsfläche hin ist die Höhe auf 0,8 m, gemessen ab der jeweils anliegenden Höhe des Straßenrandes, zu beschränken. Hierdurch wird die Übersichtlichkeit im Straßenraum gesichert, vor allem im Kreuzungsbereich von der Straße An der Alten Schule und dem Pappelweg. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Umgrenzungen von direkt den Wohnungen zugeordneten Außenwohnbereichen, wie etwa Terrassen.

Diese Eingrünung durch Hecken wird durch insgesamt mindestens 10 Bäume der Pflanzliste 2 ergänzt. Als Standort kommen hier zum einen die geplanten

Eingangsplätze zwischen den Gebäuden oder ein zentraler Treffpunkt in Frage. Darüber hinaus sind in den Randbereichen, unter Wahrung der Abstände des Nachbarschutzes, Pflanzmöglichkeiten gegeben. Die Pflanzliste 2 enthält vor allem Bäume der mittelgroßen Kategorie, die zu den Hauszwischenräumen passen und die andererseits weitgehend natürliche, bzw. naturnahe Baumtypen darstellen. Auch bezüglich der Bäume muss die Pflanzung dauerhaft erhalten, fachgerecht gepflegt und bei Abgang ersetzt werden.

Alle Maßnahmen der Begrünung finden vor dem Hintergrund des angestrebten städtebaulichen Konzepts und zur Verbesserung des lokalen Klimas statt. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

## **5.6 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.6.1 besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)**

Als Dachform wird das Flachdach in der Planzeichnung festgesetzt. Dies vereint am besten die angestrebte Wohnkonzeption mit der Absicht der umfassenden Begrünung als auch mit einer möglichst geringen gesamten Gebäudehöhe. Darüber hinaus unterstützt ein flaches Dach die angestrebte städtebauliche ruhige Form von ungerichteten einzelnen Baukörpern.

Es ist denkbar, dass Bewohner mit Terrassen sich mit Sichtschutzeinrichtungen von Blicken der Nachbarn abgrenzen möchten. Damit diese Einrichtungen nicht zu massiv in die Gesamtgestaltung eingreifen, wird festgesetzt, dass Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 5,0 m und einer Höhe von max. 1,8 m zulässig sind. Die konkrete Höhe wird auf in möglichst niedriges Niveau, über das die meisten Menschen nicht hinüber sehen können, begrenzt, um die optische Durchlässigkeit der parkartigen Gestaltung zu erhalten.

### **5.6.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

In Geilenkirchen war es bisher, sofern die Bauweise dieses zuließ, üblich, einen begrünten Vorgarten, sofern eine solche Fläche vorhanden ist, anzulegen. Dies ist auch zu großen Teilen im Umfeld des Plangebietes der Fall. Aktuelle Strömungen der klimaschädlichen Belegung mit Kies oder Schotter muss aus Gründen des Ortsbildes und des Klimaschutzes entgegengewirkt werden. Daher wird auch für dieses Plangebiet eine Vorgartendefinition aufgestellt und eine Verpflichtung zur Begrünung definiert. Als Vorgarten gilt demnach die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt, bzw. der Eingang erfolgt. Außerhalb der notwendigen Erschließungs- und Terrassenflächen sind die Vorgärten zu mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Hecken, Zäune und andere Einfriedungen dürfen hier eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Eine Schotterung der Vorgärten ist unzulässig.

Damit nicht die benachbarten Grundstücke durch Aufschüttungen beeinträchtigt werden, wird festgesetzt, dass Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 1,00 m Höhe oder Tiefe in einem Streifen von 5,0 m von der Grenze des Geltungsbereichs an gemessen, unzulässig sind. Ausnahme ist die Abgrabung, die für

eine Tiefgaragenrampe notwendig wird. Bezugshöhe für das angegebene Maß ist das natürliche Gelände. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein, so dass flache, mit dem Umfeld verträgliche Übergänge entstehen.

Für den Stadtraum und dessen Wahrnehmung ist das Erscheinungsbild von Abfallbehältern maßgeblich. Die inzwischen auf mehrere Müllfraktionen angewachsene Zahl von Behältern kann das ruhige, gepflegte Erscheinungsbild von Wohnstraßen beeinträchtigen. Dies wird dadurch weitgehend vermieden, dass Standplätze von Abfallbehältern so zu gestalten sind, dass sie durch eine mindestens dreiseitige Umgrenzung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.

## **5.7 Hinweise**

### **5.7.1 Grundwasserverhältnisse**

Das Plangebiet ist durch Grundwasserabsenkungen bedingt durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

### **5.7.2 Bodendenkmäler**

Im historischen Siedlungszusammenhang kann nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde auftreten. Diese sind gemäß Denkmalschutzgesetz NRW der zuständigen Behörde zu melden. Im Hinweis wird eine entsprechende Kontaktangabe gemacht. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Geilenkirchen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist dann abzuwarten.

### **5.7.3 Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3. Schwerpunkt ist der Bereich um Roermond. Dies ist eine der Kernzonen der rheinischen Erdbebenzone, die sich vom Erdbebengebiet Basel bis in die Beneluxstaaten erstreckt. Die Beben entstehen dadurch, dass die afrikanische Platte südlich von Italien gegen die eurasische Platte drückt. Die so entstehenden Zug- und Druckspannungen entladen sich in Schwächezonen, wie es auch die Kölner Bucht ist, als Erdbeben. Im Zuge dieser Erdbeben senkt sich die Kölner Bucht langsam ab. Im Hinweis wird mit technischen Werten der DIN 4149 auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

### **5.7.4 Kampfmittelbeseitigung**

Konkrete Verdachtsmomente für Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch kann dies nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher sind beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle,

die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **5.7.5 Geräuschemissionen**

Die Energieversorgung der Gebäude ist noch nicht geplant. Einige der aktuellen Planungskonzepte beinhalten Geräte, die im Außenraum oder im direkten Zusammenhang mit dem Außenraum aufgestellt werden. Daher wird hier darauf hingewiesen, dass bei der technischen Auslegung auf den Schallschutz besonders geachtet werden soll. Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI zu erfolgen.

### **5.7.6 Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 225“ im Eigentum der Rheinbraun Verkaufsgesellschaft mit beschränkter Haftung in Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen (Bergfiskus). Erlöschen seit dem 04.02.2017 ist eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken über Kohlenwasserstoffe, Feldnahme „Rheinland“.

### **5.7.7 Boden**

Der Boden, insbesondere Mutterboden, ist durch Gesetz besonders geschützt. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Die Qualität aufzubringender Böden ergibt sich aus dem Bundes-Bodenschutz- und der Altlastenverordnung.

## **5.8 Erschließung und Stellplätze**

### **5.8.1 Straße**

Das Plangebiet ist bereits durch eine Vornutzung (Bäckerei) Verkehrserzeuger gewesen. Die Verkehrsmengen der Vornutzung sind nicht bekannt. Im Plangebiet wird erwartet, dass bei ca. 40 kleinen Wohneinheiten und dem geplanten reduzierten Pkw-Besatz der Bewohner das erzeugte Pkw-Verkehrsaufkommen in der Größenordnung von deutlich unter ca. 140 Fahrten am Tag liegen wird. Eine Auswirkung auf die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrssystems kann ausgeschlossen werden.

### **5.8.2 Infrastruktur**

Die Wiedernutzung bereits baulich genutzter Grundstücke erfordert keine Infrastrukturmaßnahmen. Die durch die ehemals hier vorhandene Bäckerei erforderliche Zufuhr von Energie und Wasser wird durch die neuen modernen

Wohngebäude voraussichtlich nur unwesentlich übertroffen werden. Hinweise auf Leistungsgpässe sind nicht bekannt.

### **5.8.3 Stellplätze**

Mit der Planung ist ein Konzept zur Reduzierung des Fahrtenaufkommens mit dem Pkw als Beitrag zum Klimaschutz verbunden. Es wird erwartet, dass der Pkw-Besitz der zukünftigen Bewohner niedriger wird, als üblicherweise angenommen werden kann. Die genaue Bestimmung des Bedarfs kann jedoch erst nach fortgeschrittener Planung vorgenommen werden. Zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgabe des § 48 BauO NRW 2018, notwendige Stellplätze nachzuweisen und gleichzeitig Maßnahmen zum Klimaschutz zu ergreifen, wird im Nachgang zum Bauleitplanverfahren eine Vereinbarung getroffen. Ein mögliches Instrument, neben dem regelgerechten Stellplatznachweis im Zuge des Bauantragsverfahrens, ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW. Grund hierfür können zum einen die größtenteils beabsichtigten kleinen Wohnungen sein, da dort vor allem Ein-Personenhaushalte mit geringem Pkw-Besitz vorkommen werden. Zum anderen sollen hier innovative und/oder junge Personengruppen durch ein verbessertes Angebot für die Fahrradnutzung angesprochen werden.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen**

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplanes, da er Teil der durch den Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen dargestellten Siedlungsfläche ist. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt zu werten. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher nicht zu erbringen.

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen. Das hier betroffene Grundstück war vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, so dass die Vorschrift hier nicht zwingend anzuwenden ist. Im Rahmen der Planungen soll jedoch eine Versickerungsmöglichkeit geprüft und weitestgehend umgesetzt werden. Gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung (Entwässerungssatzung) der Stadt Geilenkirchen vom 15.12.2016 besteht im Übrigen ein Anschlusszwang für Abwasser, das auf dem Grundstück anfällt.

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz). Diesem Ziel steht eine Wohnbebauung grundsätzlich nicht entgegen, sofern die technische Ausstattung dem Stand der Technik entspricht.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die mögliche Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden beschrieben und Maßnahmen aufgeführt.

## **6.3 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie etwa Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 beanspruchte Fläche innerhalb der Ortslage Bauchem hat, da sie bisher schon bebautes Privatgrundstück war, keine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung der angrenzenden Bevölkerung.

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Stadt Geilenkirchen im Einflussbereich des NATO-Flughafens Teveren. Auch wenn das Plangebiet nicht exakt in der Achse der Einflugschneise liegt, ist dennoch tagsüber mit Fluglärm zu rechnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altstandorte und Altablagerungen bekannt.

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befindet sich in ca. 700 m Entfernung das Gewerbegebiet Niederheid. Die dortigen Festsetzungen sind so ausgelegt, dass gemäß Abstandserlass NRW negative Auswirkungen auf die Wohnbebauung in Bauchem ausgeschlossen werden können. Nördlich des Plangebietes befindet sich in etwa 300 m Entfernung das Gelobad sowie zwei Fußballplätze.

Aufgrund der möglichen Anzahl von Wohneinheiten im Geltungsbereich wird davon ausgegangen, dass der nach der Fertigstellung der Planung entstehende Verkehr über die bestehenden Straßen verträglich abgewickelt werden kann. Ebenso sind Probleme mit der Leistungsfähigkeit in den benachbarten Knotenpunkten nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Befahrung der Straße An der Alten Schule und des Pappelwegs ist eine Lärmbelastung durch Verkehrsbewegungen auf diesen Straßen ausgeschlossen. Weitere schalltechnisch zu berücksichtigende Lärmquellen sind im Umfeld nicht vorhanden. Die Sportanlage ist ausreichend weit entfernt und hat keine relevanten Auswirkungen auf den Geltungsbereich. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 50 BImSchG in Form von Lärm sind somit nicht zu befürchten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind gewahrt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nach gesetzlicher Vorgabe nicht erforderlich. Die Planung wurde hinsichtlich der nachbarlichen Wirkung optimiert:

- Durch Lage und Stellung der Baufenster und der möglichen Gebäudehöhen wird eine Beeinträchtigung der östlich, südlich und westlich angrenzenden Bestandsbebauung vermieden
- Umlaufend wird eine vollständige Eingrünung durch Heckenpflanzung festgesetzt.
- Durch Förderung des Radverkehrs und Reduzierung des Kfz-Stellplatzangebotes wird der durch die Planung verursachte Pkw-Verkehr reduziert.

#### **6.4 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere wurde vom Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Stolberg im Oktober 2020 die Artenschutzprüfung (Stufe I) vorgelegt.

Der Geltungsbereich ist derzeit vollständig von Bewuchs und Bebauung freigemacht. Innerhalb des Plangebietes sind daher keine Gehölzstrukturen vorhanden. Zum Zeitpunkt der Begehung des Biologen befanden sich auf dem Areal mehrere alte und ungenutzte Gebäude und Gärten mit Bestockung. Zur Vorbereitung der Planungsrealisierung wurden alle Gebäude abgerissen und die Gehölze entfernt.

Am 10.09.2020 fand eine ausführliche Begehung der Projektfläche und insbesondere der Gebäude durch einen Biologen des Büros für Ökologie und Landschaftsplanung statt. Zunächst wurde der Gehölzbestand in den Gärten untersucht. Es wurden keine Hinweise auf Höhlen und Nester, die von planungsrelevanten Vogelarten genutzt werden könnten, gefunden. Es war kein Besatz durch planungsrelevante Vogelarten zu erwarten.

Der damals vorhandene Gebäudebestand wurde nach Hinweisen auf Tierbesatz insbesondere durch planungsrelevante Tierarten, wie gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel, abgesucht. In keinem der Gebäudeteile fanden sich Spuren auf Tierbesatz durch Vögel oder Fledermäuse. Auch an der Außenhaut der Gebäude fanden sich keine Nistmöglichkeiten oder Zeichen von Fledermausbesatz.

Im Gebiet bestehen keine Lebensstätten von Fledermäusen und keine Lebensstätten planungsrelevanter Vogelarten. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten und keine essentiellen Nahrungshabitate zerstört werden. Für gebäudebewohnende Fledermausarten wie die Zwergfledermaus gab es an und in den alten Gebäuden aber ein gewisses Potenzial als Sommerquartier.

Eingriffe sind auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt zu werten. Ein Ausgleich für mögliche Eingriffe ist daher nicht zu erbringen. Eine vertiefende Stufe II der Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden wie folgt ergriffen werden:

- Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes werden im Plangebiet 10 Fledermausflachkästen (an den wetterabgewandten Seiten) aufgehängt.

## **6.5 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Im Plangebiet steht von Natur aus Parabraunerde (Löß) an. Die Bodenfunktion wird vor allem als Wasserspeicher mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlfunktion gesehen. Der Boden ist ursprünglich sehr fruchtbar gewesen. Welche Teile des ursprünglichen Bodens noch vorhanden sind, ist nicht bekannt. Durch die sehr flächengreifende Bebauung des ehemaligen Gebäudekomplexes Haus Nr 7 und 9 an der Straße An der Alten Schule werden die Restbestände gering eingeschätzt.

Werden die Sümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau abgestellt, sind zu einem späteren Zeitpunkt Bodenbewegungen und Bodenveränderungen möglich.

Aufgrund der Vornutzung und der ehemaligen Bebauung wird nur noch in sehr geringem Umfang eine Beeinträchtigung schutzwürdigen Bodens erwartet. Allerdings besteht eine Empfindlichkeit gegenüber einer Überbauung und einer Reduzierung der Oberflächenversickerung. Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit eröffnet, zusätzlich zur bisherigen Versiegelung von ca. 1.000 m<sup>2</sup> weitere 700 m<sup>2</sup> zu versiegeln. Dies schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers, allerdings in geringem Umfang, ein.

Das Niederschlagswasser soll soweit als möglich genutzt und versickert werden, ggf. wird nach Zwischenspeicherung Wasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über vorhandene Kanäle in den angrenzenden Straßen. Die notwendigen Klärkapazitäten sind vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Festsetzung einer offenen Bauweise und einer geringen Grundflächenzahl, um das Verhältnis bebaute Fläche / unbebaute Fläche zu optimieren.
- Zwischenspeichern der Oberflächendachwässer in begrünter Dachflächen
- Anlage von Retentionsflächen ober- und unterirdisch auf dem Gelände
- Festlegung von Begrünungsregeln für die Vorgärten
- Hinweis auf die Grundwasserabsenkungen bedingt durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus in den textlichen Festsetzungen

## 6.6 Schutzgüter Luft und Klima

Kleinräumige Daten für das Klima liegen nicht vor. Gemäß Klimaatlas NRW beträgt die mittlere Lufttemperatur derzeit 10,9° C, die Niederschlagsmenge liegt bei 767,5 mm/a, es gibt 1620 Sonnenscheinstunden pro Jahr und die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 3,7m/s bei einer Höhe von 10 m über Grund. Der dämpfende Effekt der geschlossenen Siedlung hat hier westlich des Stadtkerns nur geringe Auswirkungen. Die Prognosemodelle sagen vorher, dass die mittlere Temperatur bis zum Ende des Jahrhunderts um mehrere Grad ansteigen wird (Abhängig von Modell und Parameterwahl). Im Mittel der letzten dreißig Jahre lag die Anzahl der heißen Tage bei 9,6/a. Bis zum Ende des Jahrhunderts kann, je nach Prognosemodell und Szenario, mit einer Verdoppelung der heißen Tage pro Jahr gerechnet werden.

Aufgrund der kleinen Gebietsgröße wird durch die zukünftige Bebauung die klimatische Situation im umgebenden Stadtraum nicht wesentlich negativ beeinflusst werden. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftbewegungen zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden als Beitrag zur Klimaanpassung ergriffen. Hierzu gehört vor allem die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch Verkehr, den die Bewohner verursachen, aber auch die umfassende Begrünung:

- Festsetzung einer offenen Bauweise
- Schaffung von Grünflächen mit verdunstungsbedeutsamer Bepflanzung
- Dachbegrünung aller Dächer mit Retentionseffekt
- Reduzierung der Kraftfahrzeug-bezogenen Mobilität durch Angebotsverbesserung im Radverkehr

## 6.7 Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Hierzu gehören auch schützenswerte Ortsbilder.

Landschaft und Landschaftsbild sind, bedingt durch die innerörtliche Lage, nicht relevant. Wegen der niedrigen Gebäudehöhe ist keine Auswirkung auf die Landschaft zu befürchten. Das Ortsbild wird im direkten Umfeld durch die allseitig angrenzende Bestandsbebauung, den dazugehörigen Hausgärten, durch die Straße An der Alten Schule und den Pappelweg geprägt. Einige Hausvorgärten sind bereits ganz oder teilweise geschottert. Die südlich angrenzenden Grundstücke weisen in direkter Nachbarschaft Schuppen und andere eingeschossige Nebengebäude sowie eine ehemalige Gastwirtschaft auf. Das Plangebiet selbst ist durch Entfernung aller aufgehenden Elemente derzeit ohne Struktur.

Gestalterisch besonders prägende Elemente sind nicht vorhanden. Die ursprünglich wohl weitgehend ziegelbestimmte Bauweise wurde durch die Nachkriegsbauten nicht konsequent weiterverfolgt, so dass ein bestimmendes Gestaltprinzip ebenfalls nicht mehr vorliegt.

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes wird sich das Ortsbild ändern. Positiv wird sich die konsequente Straßenrandbebauung im Straßenraumbild darstellen. Die Nutzungsbrüche mit ihren negativen Erscheinungen wird entfernt. Es entsteht das typische Bild eines intakten innerörtlichen Straßenraums. Durch die umfassende Grüngestaltung wird das Prinzip des Hauses mit Garten gepflegt. Mit erheblichen negativen Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft/ Ortsbild ist nicht zu rechnen. Der

insgesamt positive Effekt wird überwiegen. Daher sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen erforderlich. Zum positiven Effekt trägt bei:

- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung einer offenen Bauweise
- Anordnung der Baufenster mit dem Ziel, den privaten Freiraum als einheitliche Parkanlage zu gestalten, die im Ortsbild ablesbar ist
- Homogene Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zur Schaffung eines einheitlichen Quartierscharakters
- Festsetzung von Hecken und Bäumen auch zu den Verkehrsflächen hin, um den öffentlichen Raum optisch aufzuwerten und ablesbar zu machen

## **6.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich und in direkter Nachbarschaft befinden sich weder Baudenkmäler noch denkmalwerte Gebäude. Es ist nicht bekannt, ob innerhalb des Geltungsbereiches archäologische Bodenfunde zu erwarten sind. Daher wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 120 darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, zu melden sind.

## **6.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Darstellung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht.

## **6.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das zukünftige Baugebiet ist auf den angrenzenden Bestandsstraßen abwickelbar und führt nicht zu einer wesentlichen Änderung der Lärmsituation.

Aufgrund der insgesamt geringwertigen Ausgangssituation des Vegetationsbestandes innerhalb des Plangebietes wird das Schutzgut Pflanzen nicht beeinträchtigt. Besonders oder streng geschützte Tierarten sind von Neubauvorhaben nicht betroffen. Durch den geringen Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung liegen in geringem Umfang negative Umweltauswirkungen vor. Aufgrund der anthropogenen Überformung des Bodens und der Retention von Oberflächenwasser in Gründächern und Grünflächen führt die Inanspruchnahme nicht zu erheblichen Umweltbeeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Die offene Bauweise, die geringe Dichte und die Vernetzung der Grünflächen mit den umgebenden Gartenräumen bewirkt, dass nur unerhebliche Auswirkungen auf Klima und Luft entstehen werden. Die umfassende Begrünung von Fläche und Gebäude stellt eine Maßnahme der Klimaanpassung dar, wodurch das lokale Klima aufgewertet

wird. Durch die beabsichtigten Maßnahmen zur Mobilität wird zur CO<sub>2</sub>-reduzierten Mobilität beigetragen, insbesondere zum Radverkehr.

Durch die Straßenrandbebauung sowie die umfassende Begrünung wird das Ortsbild aufgewertet.

## **6.11 Entwicklungsprognosen**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 120 ‚An der Alten Schule‘ sind voraussichtlich die beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen können die negativen Umweltauswirkungen minimiert werden, so dass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter, auch wegen der geringen Größe des Plangebietes, zu erwarten sind.

Der Standort ist aufgrund der Tatsache, dass er im Siedlungszusammenhang vorliegt, für eine Bebauung geeignet, die auch ohne Bebauungsplan straßenbegleitend realisiert werden könnte. Die Wohnnutzung entspricht der umgebenden Nutzungsart. Bei Verzicht auf die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 120 würde die Möglichkeit einer Gesamtkonzeption für den gesamten Geltungsbereich nicht in Anspruch genommen werden. Die Realisierung dringend benötigter kleiner Wohnungen wäre nicht möglich.

Die Nichtrealisierung des Baugebietes würde aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland innerhalb von Geilenkirchen zu einer anderweitigen, in der Gesamtheit voraussichtlich ungünstigeren Lage eines zukünftigen Wohngebietes führen. Eine andere Flächeninanspruchnahme hätte voraussichtlich größere Auswirkungen auf den Naturhaushalt, weil durch den Bebauungsplan Nr. 120 ehemals schon baulich genutzte Siedlungsfläche in Anspruch genommen wird. Zudem könnte ein anderweitiger Standort zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen oder auch den Bestand der heutigen Infrastruktureinrichtungen in Frage stellen.

## **6.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Nachfrage nach Wohnungen innerhalb der Stadt Geilenkirchen rechtfertigt die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen in vorliegender Größenordnung. Insbesondere kann durch den weitgehend am Bau von Einfamilienhäusern orientierten privaten Wohnungsbau der Bedarf an Geschosswohnungsbau nur dann befriedigt werden, wenn vorhandene Initiativen umgesetzt werden können. Somit kommt alternativ zur Bereitstellung der notwendigen Grundstücke nur eine Flächenneuanspruchnahme in Frage.

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Vorentwurfes wurden verschiedene Konzepte erstellt, die bezüglich der Dichte und der Bauweisen Ähnlichkeiten, aber bezüglich der Flächenverteilung Unterschiede aufwiesen. Insbesondere die Unterbringung des ruhenden Verkehrs könnte bei Verzicht auf die Tiefgarage zu erheblicher Flächeninanspruchnahme und Versiegelung am Standort führen, die vor allem negative Wirkungen auf das Kleinklima sowie die Versiegelung und Grundwasserneubildung hätte. Mit dem vorliegenden Rechtsplan wurde diejenige Variante weiterentwickelt, die den Bestand berücksichtigt, die höchste Wohnqualität erwarten lässt und die geringsten Eingriffe in den Naturhaushalt und die Nachbarschaft durch möglichst umfassende Begrünung verursacht.

### **6.13 Zusätzliche Angaben**

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten zurückgegriffen:

Artenschutzprüfung (Stufe I), Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Stolberg,  
Oktober, 2020

## **7. Kosten**

Der Stadt Geilenkirchen entstehen keine Kosten, da die vorhandene Infrastruktur genutzt wird. Die städtebauliche Planung sowie notwendige Gutachten wurden durch den Grundstückseigentümer finanziert.

## **8. Flächenbilanz**

Gesamtfläche: 3.770 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet: 3.770 m<sup>2</sup>

Herzogenrath, 01.06.2021

Dr. Thomas Baum

## Artenschutzprüfung Stufe 1

zur geplanten Nachverdichtung

Pappelweg / An der Alten Schule / Turmstraße

in Geilenkirchen (Kreis Heinsberg)

Auftraggeber:  
Future-Flats Geilenkirchen GmbH  
Grüner Weg 1  
52538 Gangelt

---

Büro für Ökologie & Landschaftsplanung  
Hartmut Fehr, Diplom-Biologe  
Wilhelmbusch 11  
52223 Stolberg  
Tel.: 02402-1274995  
Fax: 02402-1274996  
e-mail: [info@planungsbuero-fehr.de](mailto:info@planungsbuero-fehr.de)

Stand: 12.10.2020

**Artenschutzprüfung Stufe 1**

**zur geplanten Nachverdichtung Pappelweg/An der Alten Schule/Turmstraße  
in Geilenkirchen**

**Projektleiter:** Hartmut Fehr (Dipl.-Biologe)

**Bearbeiter:** Jürgen Prell (Dr. rer. nat, Biologe)

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der artenschutzrechtlichen Bewertung .....	1
2. Projektgebiet und Planung .....	1
3. Datenauswertung .....	3
3.1 Schutzgebiete .....	3
3.2 Fundortkataster @LINFOS .....	3
3.3 „Fachinformationssystem geschützte Arten“ des LANUV NRW.....	4
4. Gebäudekontrolle und Kartierung der örtlichen Habitatstrukturen .....	5
5. Beschreibung der Projektwirkungen.....	7
6. Artenschutzrechtliche Erstbewertung .....	8
6.1 Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungstatbestand).....	9
6.2 Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungstatbestand) .....	9
6.3 Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) .....	10
7. Zusammenfassung.....	11

## 1. Anlass der artenschutzrechtlichen Bewertung

Die Firma Future-Flats Geilenkirchen GmbH plant die Nachverdichtung der Bebauung an den Straßen Pappelweg / An der Alten Schule / Turmstraße in Geilenkirchen-Bauchem. Auf dem Areal befinden sich derzeit mehrere Gebäude und Gärten mit Bestockung. Die Gebäude sollen zeitnah abgerissen werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten Arten die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgesetzten Zugriffsverbote zu beachten. Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen. In der Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP 1) erfolgt eine umfassende Datensammlung aus bestehenden Planwerken und Katastern (Fachinformationssystem geschützte Arten des LANUV NRW, Fundortkataster @LINFOS, Schutzgebietsverordnungen) sowie eine Ortsbegehung zwecks Erfassung und Einschätzung der Habitatstruktur und des Lebensraumpotentials. Auf Basis dieser Datenerhebung erfolgt eine Ersteinschätzung, ob eine vertiefende Betrachtung in Form einer ASP 2 notwendig ist und welche Arten ggf. vertiefender in der ASP 2 zu untersuchen sind. Das vorliegende Gutachten stellt die Artenschutzprüfung Stufe 1 dar.

## 2. Projektgebiet und Planung

Die Projektfläche liegt in Geilenkirchen-Bauchem an den Straßen Pappelweg, An der Alten Schule und Turmstraße. Die Gebäude auf dem Gelände liegen an der Ecke Pappelweg/An der Alten Schule und gehören zu einem ehem. Gehöft und einer älteren Wohnbebauung, die zuletzt zum Teil als Großbäckerei und für Wohnzwecke genutzt wurde. Die Projektfläche liegt in der Gemarkung Geilenkirchen, Flur 42, auf den Flurstücken 52 bis 55 und ist etwa 0,6 ha groß. Hinter den Gebäuden liegen Gärten mit zum Teil gutem Baumbestand. Geplant ist nach Vorgaben der Stadt Geilenkirchen eine ökologische Nachverdichtung der Wohnbebauung durch Wohgebäude mit insgesamt bis zu 40 Wohneinheiten inkl. einer Tiefgarage.



### 3. Datenauswertung

Zur Schaffung einer Datenbasis als Grundlage für die Ersteinschätzung der Planung, erfolgte eine Auswertung bestehender Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW). Folgende Datenwerke wurden gesichtet:

- Schutzgebietsbögen und -verordnungen der umliegenden Schutzgebiete
- Fundortkataster @LINFOS NRW
- „Fachinformationssystem geschützte Arten“ des LANUV NRW

#### 3.1 Schutzgebiete

Die Projektfläche liegt im Innenbereich von Geilenkirchen-Bauchem. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete liegen nach Westen in 1,6 km Entfernung (LSG *Teverner-Heide*) und nach Süden in ca. 800 m Entfernung (LSG *Wurmtal und Seitentäler*). Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete liegen in der Teverner Heide in etwa 2,5 km Entfernung (NSG *Pannenschopp* und NSG *Große Heide*) für das Graureiher, Pirol und Turteltaube als planungsrelevante Arten angegeben sind. Keine dieser Arten zeigt Affinität zu Gebäuden oder Kleingärten in Dorfkernen. Für die Planung relevante Daten sind somit nicht vorhanden.

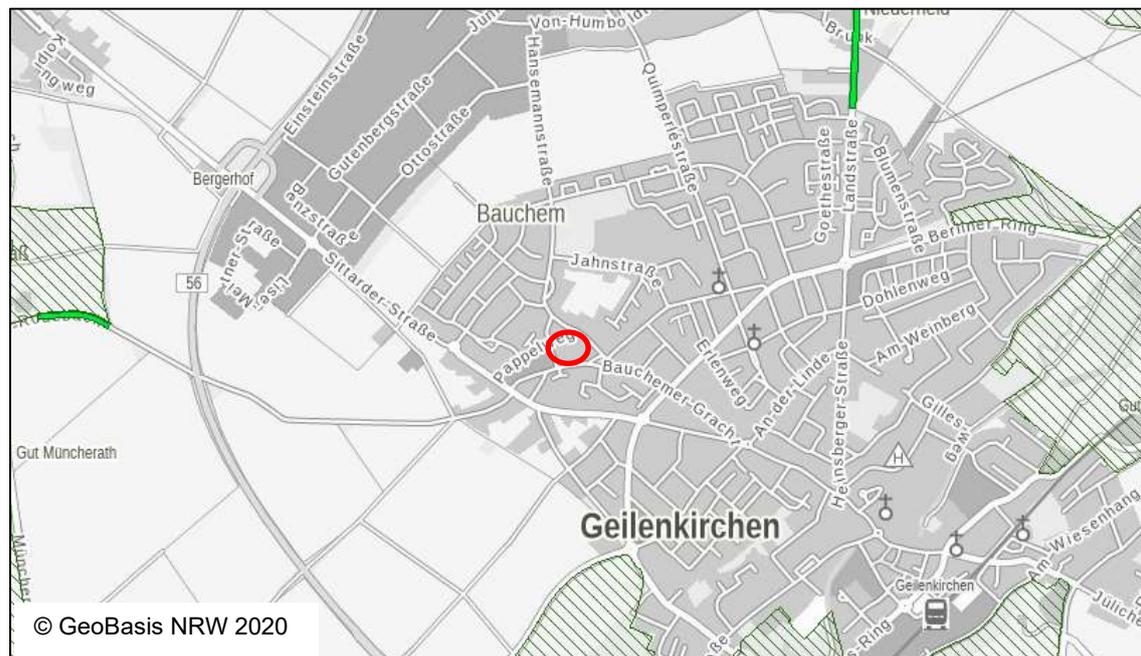


Abb.: 3: Umgebung der Projektfläche (rot) mit den nächstgelegenen LSG Grenzen (grün schraffiert).

#### 3.2 Fundortkataster @LINFOS

Für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld (100 m) gibt es keine Einträge planungsrelevanter Tierarten im Fundortkataster @LINFOS. In 250 m nach Norden ist ein

Zwergfledermausfund von Jungtieren aus dem Jahr 2007 vermerkt, der in einem solchen Dorfkern zu erwarten ist. In 650 m nach Südwesten liegt eine Biotopkatasterfläche auf einem alten Bahndamm, die Turteltaube und Kuckuck ausweist. Diese Arten sind habitatbedingt im Ort selbst nicht zu erwarten.

### 3.3 „Fachinformationssystem geschützte Arten“ des LANUV NRW

Das „Fachinformationssystem geschützte Arten“ des LANUV NRW macht für den Messtischblattquadranten 2 des MTB 5002 (Geilenkirchen), in dem das Plangebiet liegt, die in Tabelle 1 zusammengefassten Angaben. Aufgelistet sind die Arten mit einem Schwerpunkt in Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäuden.

Demnach kommen im Bereich des Quadranten 9 planungsrelevante Fledermausarten und 19 planungsrelevante Vogelarten vor (siehe Tabelle 1).

<b>Tabelle 1:</b> Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5002		
Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen: Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude		
Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
<b>Säugetiere</b>		
Breitflügel-Fledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	U-
Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Wimperfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	S
Kl. Bartfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Abendsegler	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Rauhautfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
<b>Vögel</b>		
Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-
Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Graureiher	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G-
Uhu	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
Saatkrähe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-
Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U

Fortsetzung Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5002		
Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
<b>Vögel</b>		
Pirol	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-
Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S
Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.
Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G

Von den genannten Fledermausarten sind vor allem die gebäudebewohnenden Arten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Kleine Bartfledermaus zu nennen. In den umliegenden Gehölzen der Gärten könnten weitere Fledermausarten quartieren. Als gebäudebewohnende Vogelarten kämen gegebenenfalls Schwalben, Eulenvögel und der Turmfalke in Frage. Auch Stare beziehen gerne Brutnischen an Gebäuden. Im Gehölzbestand von innerdörflichen Gärten können auch Eulenvögel, Kleinspecht oder Star vorkommen, wenn ein entsprechendes Nest- oder Höhlenangebot vorhanden ist.

#### 4. Gebäudekontrolle und Kartierung der örtlichen Habitatstrukturen

Am 10.09.2020 fand eine ausführliche Begehung der Projektfläche und insbesondere der Gebäude durch einen Biologen des Büros für Ökologie und Landschaftsplanung statt. Zunächst wurde der Gehölzbestand in den Gärten untersucht. Dort befinden sich einige wertige Bäume, wie Esskastanie, Walnuss und Kirsche, die allerdings keinerlei Höhlen oder Spalten aufwiesen. In einem weiteren Garten stehen einige Koniferen, wie Fichten, Blautannen und Thuja. Auch hier fanden sich weder Hinweise auf Höhlen, noch Nester, die von planungsrelevanten Vogelarten genutzt werden könnten und wurden. Weitere Strukturen auf der Fläche sind Gebüsche und umgebende Hecken aus Weißdorn. Auch hier ist kein Besatz durch planungsrelevante Vogelarten zu erwarten. Die Hecken sollen darüber hinaus nach derzeitigem Stand erhalten bleiben.



Abb. 4/5: Gehölzbestand der Gärten: alte Esskastanie (links), Fichten und Blautannen (rechts).

Unter Verwendung von Fernglas und Taschenlampe wurde dann der gesamten Gebäudebestand nach Hinweisen auf Tierbesatz (lebende oder tote Tiere, Nester, Gewölle, Kot, charakteristische Fraßspuren und Ablagerungen), insbesondere durch planungsrelevante Tierarten, wie gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel, abgesehen.

Der Gebäudekomplex besteht aus verschiedensten Teilen in sehr unterschiedlichem Zustand, der seit teils mehreren Jahren leer steht. Im Norden am Pappelweg befinden sich Gebäudeteile, die noch ein ehem. Gehöft erahnen lassen. Hier befindet sich ein Innenhof mit einem alten, offenen Scheunenrest. In der Scheune befindet sich ein altes Nest, evtl. einer Taube. Schwalbennester wurden nicht gefunden und auch keine ruhenden Tiere.

Der westliche Teil der Gebäude besteht aus eingeschossigen Wohnhäusern und scheint weniger lange leer zu stehen. Er ist in relativ gutem Zustand und hat Anschluss an Bäckereiräume, die im südlichen Teil liegen. Im Zentrum liegen ehem. Lagerräume deren Dächer entfernt wurden und die jetzt offen liegen. In keinem der Gebäudeteile fanden sich Spuren auf Tierbesatz durch Vögel oder Fledermäuse. Die Dachstühle waren teilweise ausgebaut und begehbar und wiesen ebenfalls keine sichtbaren Spuren auf. Nur ein kleiner Keller war vorhanden, der nach außen gut verschlossen war, so dass Einflüge nicht möglich sind.



**Abb. 6/7:** Offene Scheune (links), zentrale Lagerräume ohne Dach (rechts).

Auch an der Außenhaut der Gebäude fanden sich keine Nistmöglichkeiten oder Zeichen von Fledermausbesatz. Alle Rollläden, Rollladenkästen und Fensterbänke waren sauber und wiesen keinen Fledermauskot auf. Auch die weißgestrichenen Hauswände und Giebel im südlichen und westlichen Teil waren leicht zu kontrollieren und ungenutzt. Insgesamt wurden keine Hinweise auf Fledermausbesatz festgestellt. Die Fassaden der nördlich gelegenen Gebäudeteile sind aber älter und schlechter zu kontrollieren. Sommerquartiere für einzelne Zwergfledermäuse sind an solchen Gebäuden kaum sicher auszuschließen.



Abb. 8/9: Südliche Gebäudeteile (links), Rollladenkästen (rechts).

## 5. Beschreibung der Projektwirkungen

Im Folgenden werden die sich aus der baulichen Entwicklung und der Nutzung ergebenden Konflikte aufgezeigt. Es ist von einem wohngebietstypischen Versiegelungsgrad von 40-60 % zzgl. der Erschließung auszugehen.

Im Hinblick auf das ermittelte Arteninventar können folgende Eingriffswirkungen auftreten:

- Tötung und Verletzung von Tieren
- Bau- und betriebsbedingte Störungen
- Lebensraumverlust durch die Flächeninanspruchnahme

### Tötung und Verletzung von Tieren

In der Regel reagieren Tiere mit Flucht- oder Meidungsreaktionen auf Baubetrieb. Eine Gefahr besteht v.a. für wenig mobile und/oder junge Tiere. Baumaßnahmen sollten daher wann immer möglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden. Insbesondere die Bauaufreimung als bauvorbereitende Maßnahme, hier v.a. die Gehölzentnahme und der Gebäudeabriss, dürfen nicht dazu führen, dass Tiere verletzt oder getötet werden. Das Bundesnaturschutzgesetz definiert daher Schutzzeiten (01.03. bis 30.09. eines Jahres). Ausnahmen von diesen Zeiten sind mit der UNB abzustimmen. Vorab muss für diesen Fall gutachterlich sicher gestellt sein, dass auf dem fraglichen Bauort keine Vögel brüten oder ggf. andere planungsrelevante Arten stationär vorkommen. Gleiches gilt für den Abriss von Gebäuden und der Verletzung und Tötung von Fledermäusen.

### Baubedingte Störungen

Baubedingte Störungen der Tierwelt können nicht ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich sind solche Störungen nur dann relevant, wenn sie erheblich sind und somit die Population beeinträchtigen. Baubedingte Störungen können entstehen durch

Lärmimmissionen, Fahrzeugbewegungen, Licht und Staub. Im vorliegenden Fall ist die hohe Vorbelastung durch die Lage innerhalb der Siedlung zu berücksichtigen.

### **Betriebsbedingte Störungen**

Auch durch den Betrieb der künftig genutzten Wohneinheiten könnte es potentiell zu Störungen von Tieren kommen. Hier greifen ähnliche Effekte wie Lärm- und Lichtimmissionen. Es ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet unmittelbar an den umliegenden Straßen und der bestehenden Wohnbebauung liegt.

### **Lebensraumverluste durch Flächeninanspruchnahme**

Durch die Flächeninanspruchnahme wird es zum Verlust von Habitatstrukturen der Tierwelt kommen. Hier ist insbesondere der Verlust von Gehölzen und der ungenutzten Gebäude zu nennen.

## **6. Artenschutzrechtliche Erstbewertung**

Grundsätzliche Regelungen zum Artenschutz sind im § 44 BNatSchG getroffen. Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden werden die für das Projekt notwendigen Gebäudeabriss- und Gehölzbeseitigungen und die nachfolgend geplante Flächennutzung durch Wohnbebauung auf dieser Grundlage im Sinne der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 (Vorprüfung) einer Erstbewertung unterzogen. Auszuschließen ist das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten. Eine Bewertung nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG entfällt daher an dieser Stelle.

### **6.1 Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungstatbestand)**

Direkte Hinweise auf aktuell gebäudebewohnende und planungsrelevante Tierarten ergaben sich aus den von uns durchgeführten Untersuchungen nicht. An der Außenhaut quartierende Fledermäuse sind aber an solchen Gebäuden und in einer solchen Umgebung im Sommer nicht auszuschließen, insbesondere an den älteren Gebäudeteilen des ehemaligen Gehöfts. Hier ist auch eine Nutzung durch häufige und ungefährdete und somit nicht-planungsrelevante Vogelarten, die hinsichtlich des Tötungstatbestandes ebenso zu berücksichtigen sind, nicht auszuschließen oder sogar anzunehmen. Der Abriss sollte deshalb im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) eines Jahres stattfinden, in Idealfall nach den ersten Frostnächten ab November bis Februar, um der längeren Aktivitätszeit von Zwergfledermäusen Rechnung zu tragen.

Gleiches gilt im Prinzip für die Entnahme von Gehölzen auf dem Gelände. Obwohl ein Besatz mit planungsrelevanten Vogel- oder Fledermausarten aus Mangel an geeigneten Höhlen oder Nestern als sehr unwahrscheinlich angesehen wird, ist eine Gehölzentnahme im Winterhalbjahr zwingend erforderlich, da Tötungstatbestände auch für nicht-planungsrelevante Vogelarten vermieden werden müssen. Ausnahmen davon können nur in Abstimmung mit der UNB Heinsberg erteilt werden, wenn vorab gutachterlich geprüft wird, ob Vogelbruten in den betreffenden Gehölzen stattfinden. Sollte dies der Fall sein, muss der Ausflug der Tiere abgewartet werden.

Die spätere Bebauung der Fläche nach vorhergehender Baufeldfreimachung ist nicht mit Tötungstatbeständen verbunden.

#### **Fazit**

Die Erfüllung des Verletzungs- und Tötungstatbestandes kann für die in Kapitel 3 genannten Tierarten durch Gebäudeabriss und Gehölzentnahmen im Winter vermieden und somit im Rahmen der Stufe 1 Prüfung ausgeschlossen werden. Bei Abrissen und Gehölzentnahmen innerhalb der Brut-/Aktivitätszeit von Vögeln und Fledermäusen (März bis Oktober) ist vorab noch einmal eine Überprüfung notwendig.

### **6.2 Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungstatbestand)**

Der Störungstatbestand greift dann, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Im Gegensatz zum Tötungstatbestand sind Störungen nicht nur auf die direkte Eingriffsfläche zu beziehen, sondern auch auf das Umfeld.

Hinsichtlich der Artengruppe der Vögel sind erhebliche Störungen durch den projektbedingten Abriss der Gebäude und die Gehölzentnahme vollständig auszuschließen. Auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse sind populationsrelevante Störungen nicht zu erwarten. Die Planung ist zwar mit Lärm- und ggf. Staubemissionen verbunden, wirkt aber i.d.R. nicht weit über das betroffene Plangebiet hinaus, das zudem als innerörtliche Fläche vorbelastet ist. Eine erhebliche Störung würde voraussetzen, dass z.B. eine in der Umgebung vorkommende, populationsrelevante Fleder-

mauskolonie (z.B. in der angrenzenden Bebauung) vom Abriss so betroffen wäre, dass sie aufgegeben würde. Dies ist selbst bei sehr kritischer Betrachtung lediglich ein konstruierbarer, aber extrem unwahrscheinlicher Fall. Nach menschlichem Ermessen ist somit nicht mit erheblichen Störungen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu rechnen.

**Fazit**

Die Erfüllung des Störungstatbestandes kann für die in Kapitel 3 genannten Tierarten im Rahmen der Stufe 1 Prüfung ausgeschlossen werden.

**6.3 Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)**

Zerstörungen von bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Arten wird es nach dem Stand der aktuellen Untersuchung nicht geben. Eine Quartiernutzung der Zwergfledermaus (ggf. auch anderer Gebäudearten) im Sommerhalbjahr ist aber nicht gänzlich auszuschließen, während es auf Winterquartiere keine Hinweise gibt. Für die Beurteilung wäre insbesondere relevant, ob es Wochenstubenquartiere gibt, für die in jedem Falle Ersatz zu schaffen wäre (CEF-Maßnahmen), während einzelne Spaltenquartiere weniger bedeutsam sind, da solche in der nahegelegenen Bebauung vielfach vorkommen und somit Ausweichmöglichkeiten bestehen. Für Wochenstubenquartiere wurden aber keinerlei Anzeichen gefunden.

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes und nach den ausdrücklichen Vorgaben der Stadt Geilenkirchen zu einer nachhaltigen Entwicklung wird hier aber empfohlen, die geplanten Neubauten mit 10 Fledermausflachkästen (an den wetterabgewandten Seiten) auszustatten 

Für weitere Arten(gruppen) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen. Die spätere Bebauung des Areals wird zu keiner Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen.

**Fazit**

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann im Rahmen der Stufe 1 Prüfung nach derzeitigem Stand für Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden. Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes wird die Einbringung von 10 Fledermausflachkästen an die Fassaden der Neubebauung empfohlen.

## 7. Zusammenfassung

Die Firma Future-Flats Geilenkirchen GmbH plant die Nachverdichtung der Bebauung an den Straßen Pappelweg / An der Alten Schule / Turmstraße in Geilenkirchen-Bauchem. Geplant ist die Errichtung neuer Wohneinheiten nach Vorgaben des Klimaschutzteilkonzepts der Stadt Geilenkirchen. Auf dem Areal befinden sich derzeit mehrere alte und ungenutzte Gebäude und Gärten mit Bestockung. Für die Projektumsetzung müssen alle Gebäude abgerissen werden und die Gehölze zum allergrößten Teil entfernt werden.

Tötungstatbestände lassen sich dann sicher vermeiden, wenn Abrisse und Gehölzentnahmen außerhalb der Brut- bzw. Fledermausaktivitätszeit stattfinden, also nicht zwischen März und Oktober eines Jahres. Ausnahmen erfordern in jedem Fall vorab eine erneute Kontrolle auf die Besiedlung durch Vögel und Fledermäuse. Störungstatbestände sind nach derzeitigem Stand auszuschließen. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse ist nach derzeitigem Stand ebenfalls nicht anzunehmen. Für gebäudebewohnende Fledermausarten wie die Zwergfledermaus gibt es an und in den alten Gebäuden aber ein gewisses Potenzial als Sommerquartier. Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes wird daher empfohlen, die geplanten Neubauten mit 10 Fledermausflachkästen (an den wetterabgewandten Seiten) auszustatten.

Stolberg, 12.10.2020



(Hartmut Fehr)

## Städtebaulicher Entwurf Geilenkirchen-Bauchem



**LEGENDE**

- Future Flats mit Dachbegrünung
- geplantes Gebäude
- Bestandsgebäude
- Hecke
- Erschließung - Straße
- Erschließung - Weg
- Baum
- Umgrenzung des beabsichtigten Bebauungsplan

Stand: 02.06.2021  
M 1:500

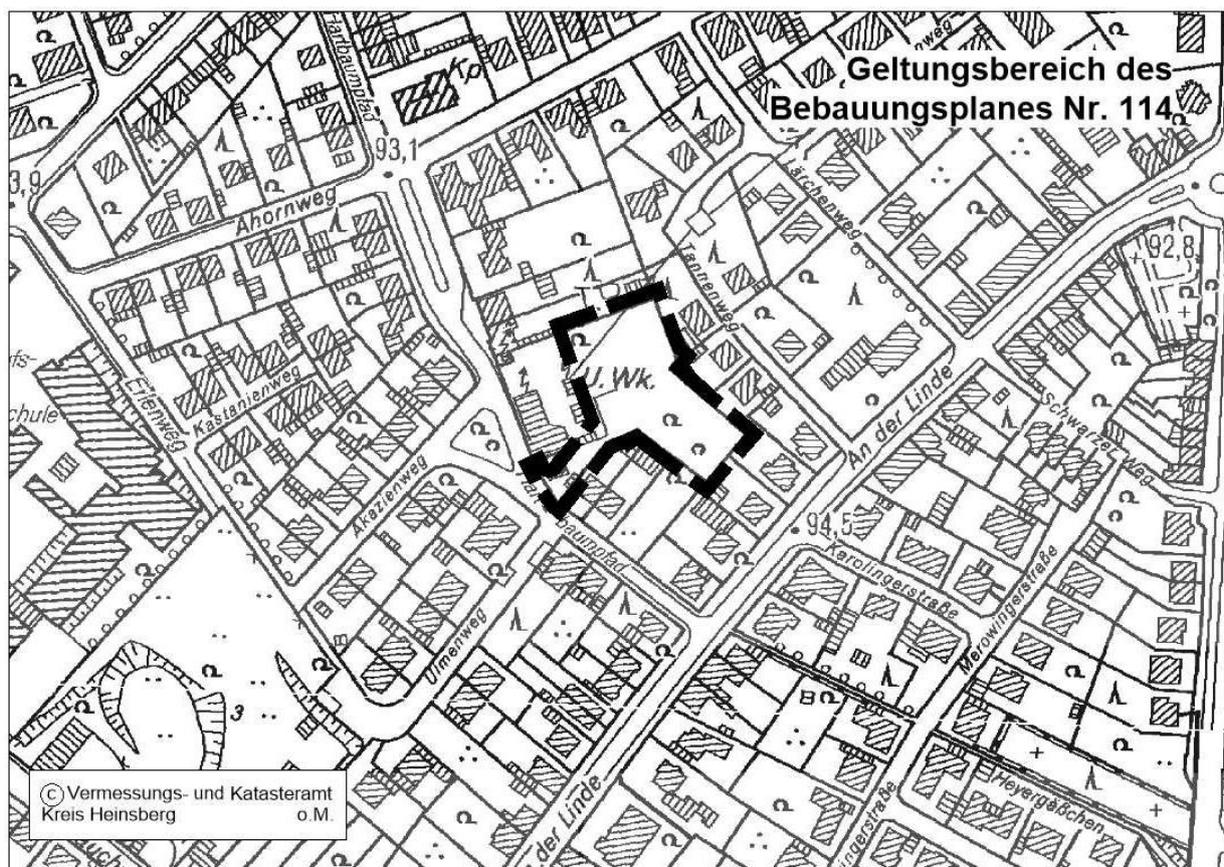


## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	10.06.2021
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	30.06.2021

80. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen für eine Fläche in Geilenkirchen - "Hartbaumpfad"; Geltungsbereich: nordwestlich des Zentrums von Geilenkirchen zwischen den Straßen Hartbaumpfad, Ahornweg, Tannenweg und der Straße ‚An der Linde‘

hier: Feststellungsbeschluss über die Berichtigung des Flächennutzungsplans



### Sachverhalt:

Am 20.02.2019 wurde der Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Geilenkirchen – Hartbaumpfad als Satzung beschlossen (Vorlage 1475/2019).

Das Bebauungsplanverfahren durchlief das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung

gemäß § 13 a BauGB.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt die Fläche des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114 derzeit als „Mischgebiet“ (MI) mit der Zweckbestimmung „Umformerstation“ dar.

Der Flächennutzungsplan sollte nun dahingehend berichtigt werden, dass die Fläche als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt wird.

Es handelt sich bei dieser Berichtigung lediglich um einen redaktionellen Vorgang und nicht um eine Änderung des Flächennutzungsplanes im herkömmlichen Sinne.

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend des Bebauungsplans Nr. 114 zu berichtigen.

**Anlagen:**

80. FNP-Änd. Planurkunde – Hartbaumpfad

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Tichelbäcker, 02451629234)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), besonders § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung FNP)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV NRW S. 202)

**Übersichtsplan**



M 1 : 10.000

--- Grenze des Änderungsbereichs

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen wird hiermit nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Die Berichtigung passt den Inhalt des Flächennutzungsplanes an den Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Geilenkirchen an, der am 20.02.2019 als Satzung beschlossen wurde.

Geilenkirchen, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Daniela Ritzerfeld  
Bürgermeisterin

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist ortsüblich bekannt gemacht worden am \_\_\_\_\_.

Geilenkirchen, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Daniela Ritzerfeld  
Bürgermeisterin

Bearbeitung der Flächennutzungsplanänderung:



Architektur Stadt- und Umweltplanung  
Uli Wildschütz und Uwe Schnuis  
Lütticher Straße 10-12  
52064 Aachen

\_\_\_\_\_  
Uwe Schnuis  
Dipl.-Ing. Architekt  
Bauassessor

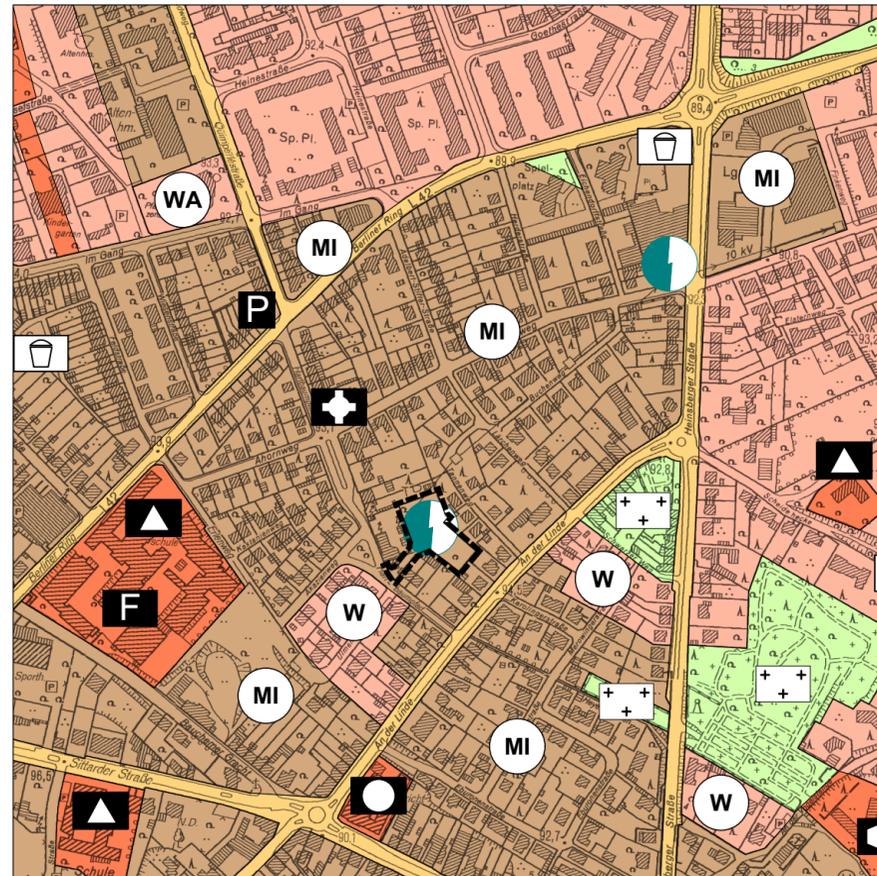
**Flächennutzungsplan Stadt Geilenkirchen**

- Hartbaumpfad -



**80. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes**

**Bisherige Fassung**



	Mischgebiete / Gemischte Bauflächen
	Grenze des Änderungsbereichs
	Umformerstation

M 1 : 5.000

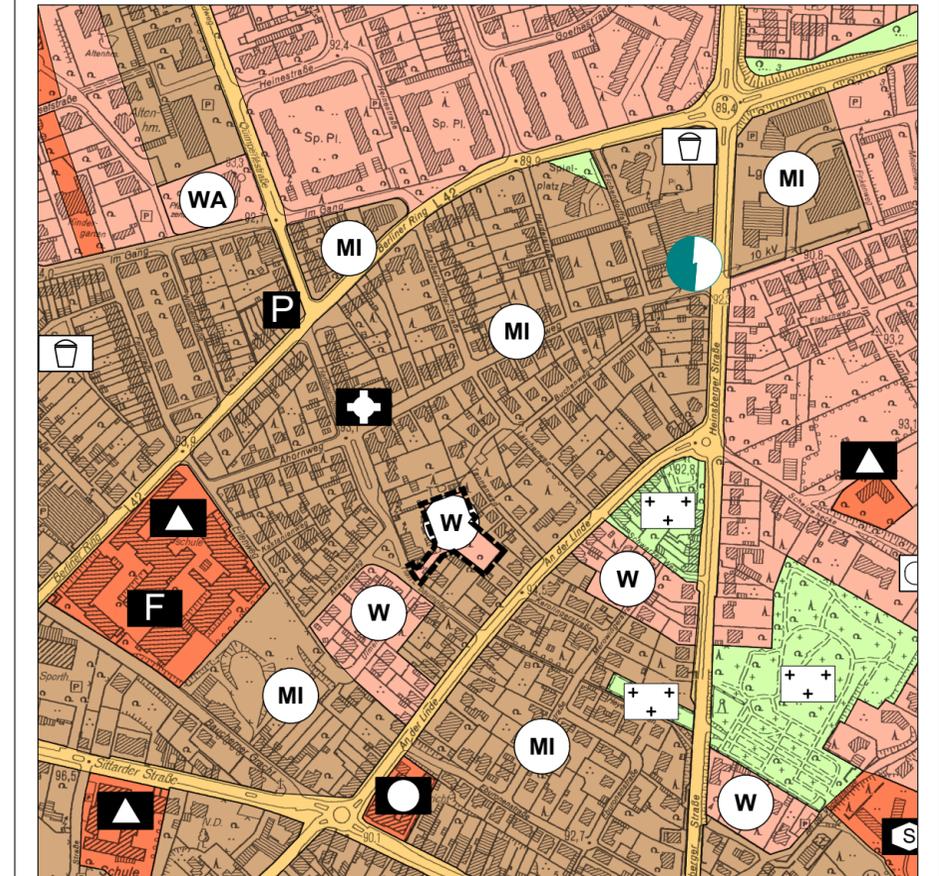
**Flächennutzungsplan Stadt Geilenkirchen**

- Hartbaumpfad -



**80. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes**

**Geänderte (berichtigte) Fassung**



	Wohnbaufläche
	Grenze des Änderungsbereichs

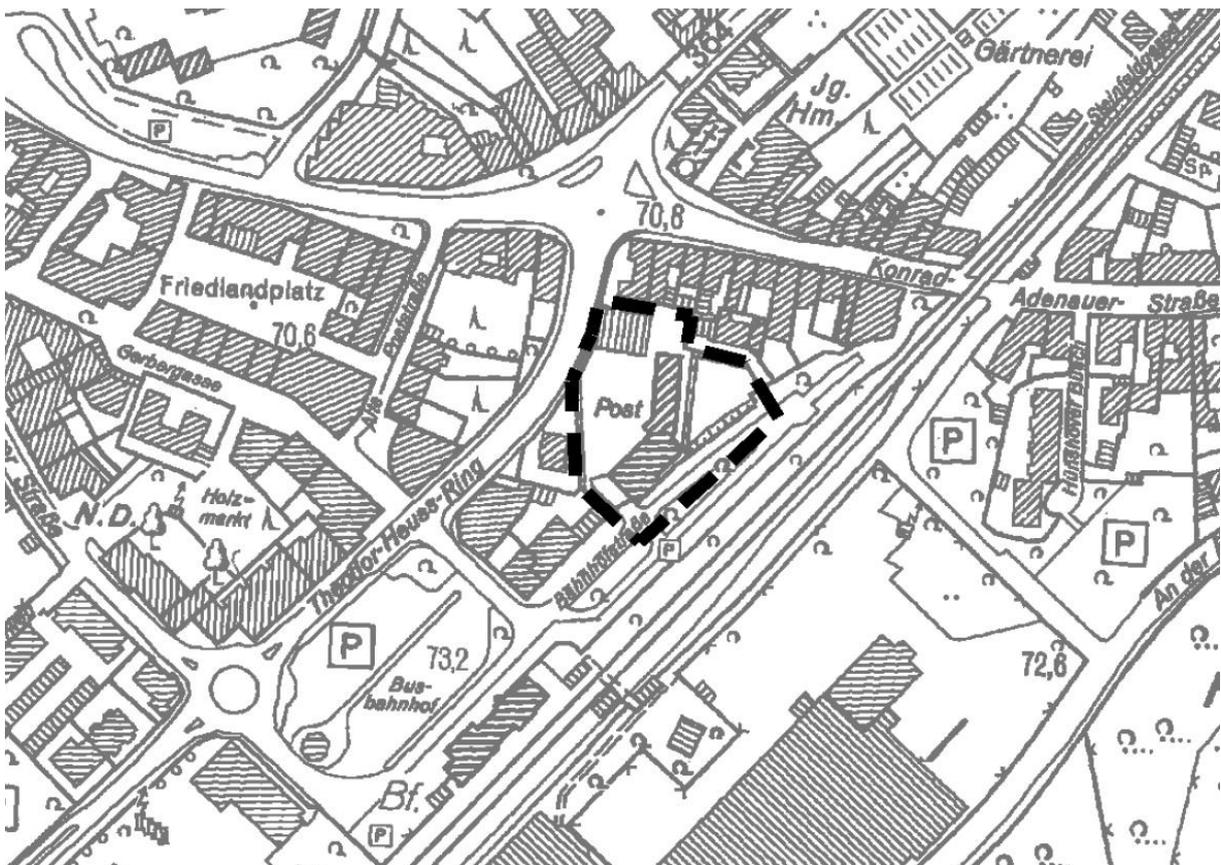
M 1 : 5.000

## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	10.06.2021
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	30.06.2021

81. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen für eine Fläche in Geilenkirchen - "Alte Post"; Geltungsbereich: Zentrale Innenstadt von Geilenkirchen zwischen Theodor-Heuss-Ring im Westen, Konrad-Adenauer-Straße im Norden und Bahnhofstraße im Südosten (ehemalige Hauptpost)

hier: Feststellungsbeschluss über die Berichtigung des Flächennutzungsplans



### Sachverhalt:

Am 11.12.2019 wurde der Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung der Stadt Geilenkirchen – „Alte Post“ als Satzung beschlossen (Vorlage 1697/2019).

Das Bebauungsplanverfahren durchlief das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt die Fläche des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114 derzeit als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ dar.

Der Flächennutzungsplan sollte nun dahingehend berichtigt werden, dass die Fläche als „Urbane Gebiete“ (MU) dargestellt wird.

Es handelt sich bei dieser Berichtigung lediglich um einen redaktionellen Vorgang und nicht um eine Änderung des Flächennutzungsplanes im herkömmlichen Sinne.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend des Bebauungsplans Nr. 35, 2. Änderung zu berichtigen.

#### **Anlagen:**

1. 81. FNP-Änd. Planurkunde - Berichtigung Alte Post
2. 81. FNP-Änd. Begründung - Berichtigung Alte Post

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Tichelbäcker, 02451629234)

**Rechtsgrundlagen**

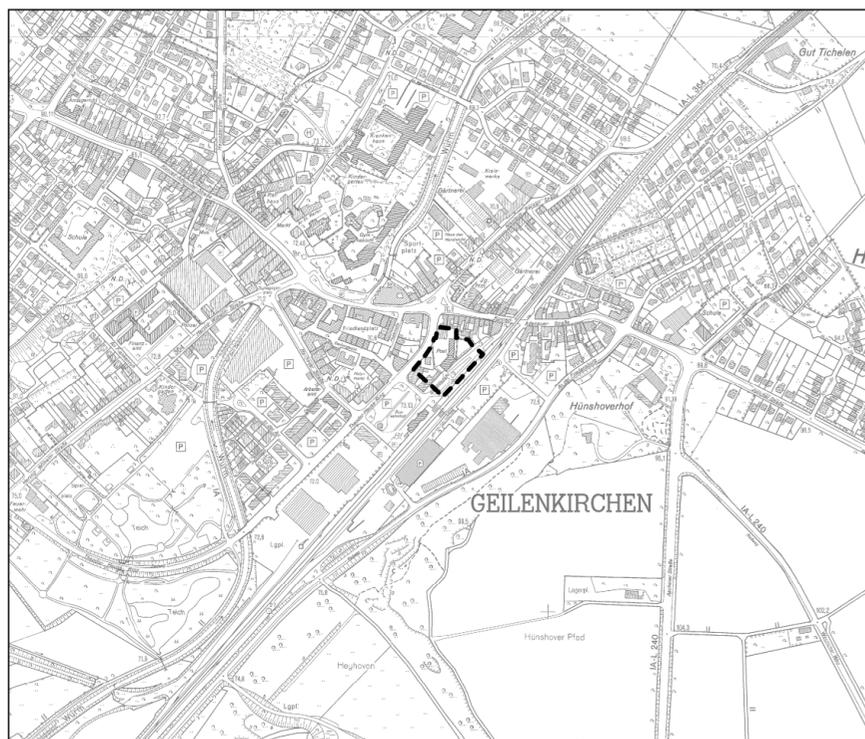
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

**Übersichtsplan**



M 1: 10 000

--- Grenze Änderungsbereich

Dieser Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen wird hiermit nach § 13a Abs 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Die Berichtigung passt den Inhalt des Flächennutzungsplanes an den Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 35, 2. Änderung der Stadt Geilenkirchen an, der am 11.12.2019 als Satzung beschlossen wurde.

Geilenkirchen, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Daniela Ritzerfeld  
Bürgermeister

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist ortsüblich bekanntgemacht worden am \_\_\_\_\_

Geilenkirchen, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Daniela Ritzerfeld  
Bürgermeister

Bearbeitung:

**MWM** STÄDTEBAU VERKEHR  
GIETEMANN ENTWÄSSERUNG  
AM FORSTHAUS 32 52511 GEILENKIRCHEN  
+049 2451 72424 INFO@PLMWM.DE  
WWW.PLANUNGSGRUPPE-MWM.DE

*[Signature]*

Moersheim  
Dipl.-Ing. Raumplanung

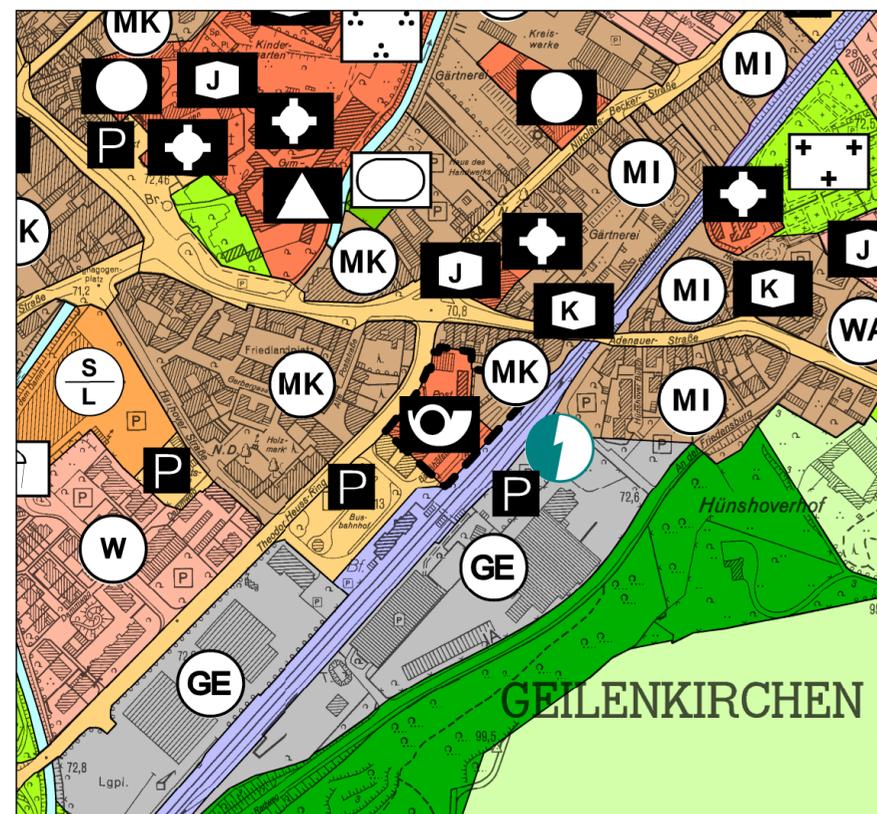
Datum: 23. März 2021

**Flächennutzungsplan Stadt Geilenkirchen**  
**Bereich**  
**ehemalige Post - Bahnhofstraße"**



**81. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes**

**Bisherige Fassung**



- Kerngebiete (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 (2) Nr. 4 BauGB)
- Post
- Grenze Änderungsbereich

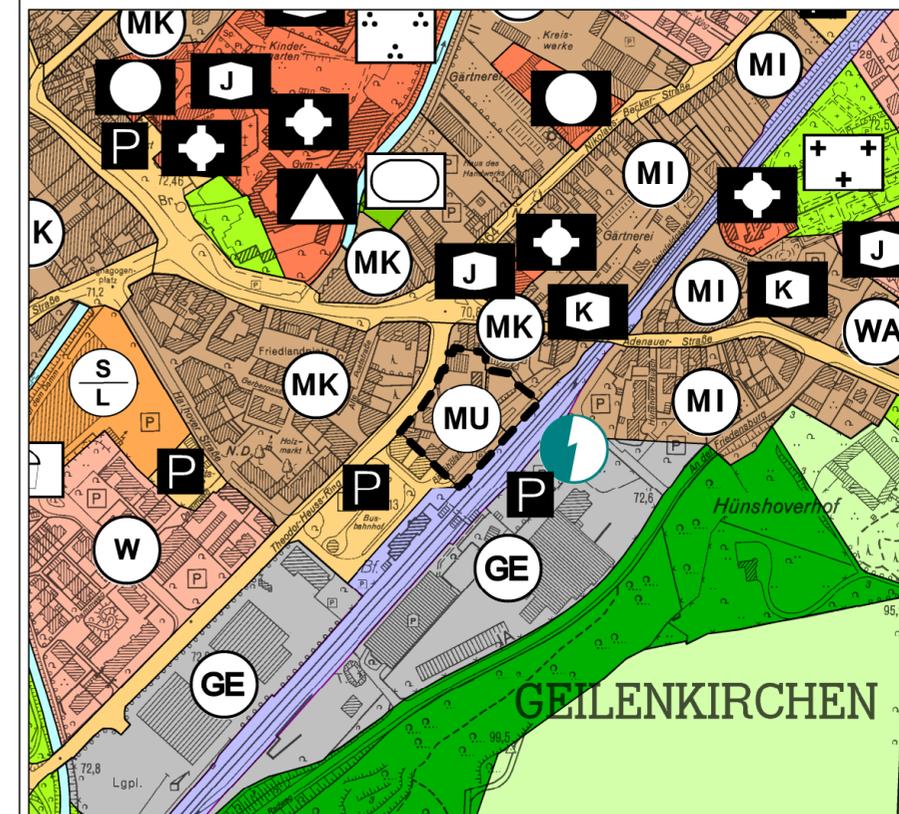
M 1: 5 000

**Flächennutzungsplan Stadt Geilenkirchen**  
**Bereich**  
**ehemalige Post - Bahnhofstraße"**



**81. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes**

**Geänderte (berichtigte) Fassung**



- Urbane Gebiete (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)
- Grenze Änderungsbereich

M 1: 5 000

Stadt Geilenkirchen

## 81. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

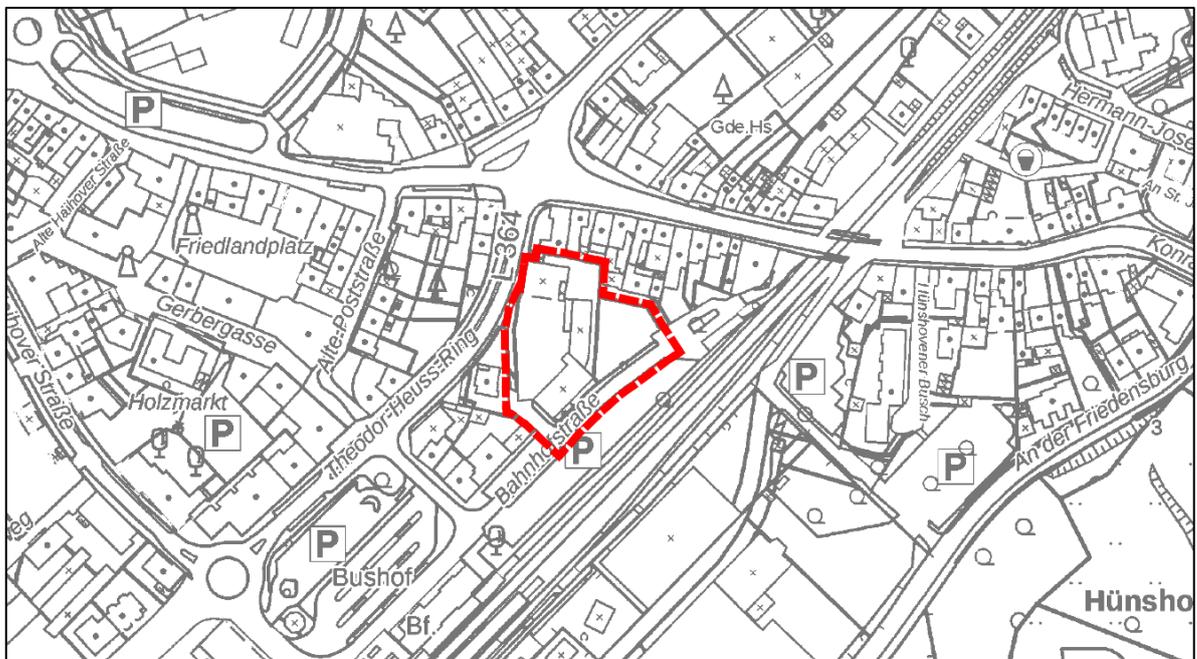
zum Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung



**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).

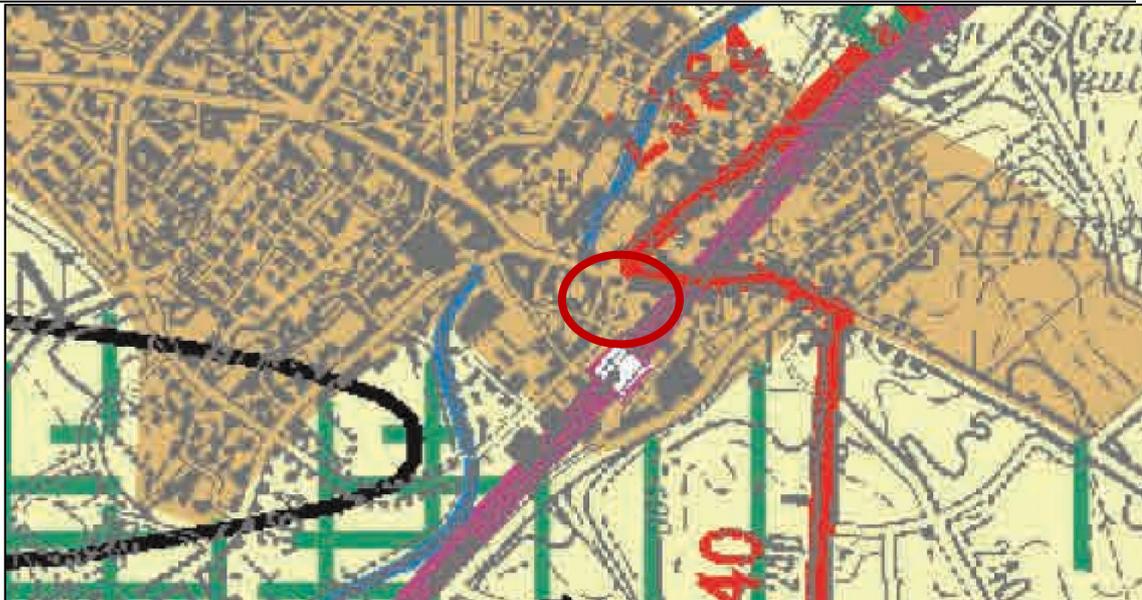


Abbildung 2: Berichtigungsbereich, Auszug aus dem gültigen Regionalplan

## 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- 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.

## 81. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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

Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt  
31.05.2021  
2262/2021

## Anträge

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	10.06.2021
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	30.06.2021

### **Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Verbesserung des Radverkehrs Berliner Ring vom Kreisverkehr Heinsberger Straße bis Schloss Trips**

Mit Schreiben vom 27.05.2021 hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt Geilenkirchen einen Antrag zur Tagesordnung gestellt. Den Inhalt entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung empfiehlt dem Rat der Stadt Geilenkirchen, die Verwaltung zu beauftragen, bei der zuständigen Behörde eine Eingabe auf Maßnahmen zur Verbesserung des Radverkehrs im Teilabschnitt des Berliner Rings Kreisverkehr Heinsberger Straße/Schloss Trips zu entrichten.

#### **Anlage:**

Antrag der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Heinen, 02451/629205)



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

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

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

Geilenkirchen, den 27.05.2021

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Ritterfeld, sehr geehrter Herr Conrads,

die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bittet Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung des nächsten Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung zu setzen:

### **Verbesserung des Radverkehrs Berliner Ring vom Kreisverkehr Heinsberger Straße bis Schloss Trips**

#### **Begründung:**

Das Verkehrsministerium fördert in diesem Jahr im Rahmen des Nahmobilitätsprogrammes Verbesserungen im Fuß- und Radverkehr in NRW mit insgesamt 50,3 Mio Euro.

Da oben genannter Straßenabschnitt nicht in der Zuständigkeit des Radwegekonzeptes der Stadt Geilenkirchen liegt, regen wir an, dass die Stadt Geilenkirchen bei der zuständigen Behörde eine Eingabe zwecks Verbesserung des Radverkehrs in diesem Teilstück entrichtet.

Der Straßenabschnitt Berliner Ring von Schloss Trips bis zum Kreisverkehr zählt zu den Hauptzufahrtswegen für Radfahrer\*innen, die von der Stadt aus ins Grüne radeln möchten und sich dazu des Wurmthals mit seinen Radwegen als Naherholungsgebiet bedienen.

Dazu zählen hauptsächlich Familien mit Kindern, sowie Senior\*innen, für die ein erhöhtes Gefahrenpotential auf diesem Teilstück ohne Radweg besteht.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Geilenkirchen, die Verwaltung zu beauftragen, bei der zuständigen Behörde eine Eingabe auf Maßnahmen zur Verbesserung des Radverkehrs im Teilabschnitt des Berliner Rings Kreisverkehr/Schloß Trips zu entrichten.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Benden