

Einladung

zur 10. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt
Geilenkirchen am

Donnerstag, dem 07.04.2022, 18:00 Uhr

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

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Bestellung eines Schriftführers
Vorlage: 2509/2022
2. 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche südlich der Ortslage Müllendorf, zwischen der K 24 und der
Bahnlinie Aachen/Mönchengladbach
- Beratung über das Planungskonzept zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Geilenkirchen
- Beschluss zur Auslage und Erörterung des Planungskonzepts mit Äußerungsgele-
genheit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.
1 BauGB und zur frühzeitigen Unterrichtung und Äußerungsaufforderung der Be-
hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 2510/2022
3. Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche in Bauchem, nördlich der "Turmstraße", östlich der Straße
"An der Alten Schule", südlich des Pappelwegs, westlich des "Niederheider Wegs"
- Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öf-
fentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss über den geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und
Beschluss zur erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB
Vorlage: 2514/2022
4. Regionalplan Köln - Neuaufstellung; Sachstandsbericht
Vorlage: 2522/2022
5. Anfragen

II. Nichtöffentlicher Teil

6. Förderprojekt "Sofortprogramm Innenstadt" - Berichterstattung
Vorlage: 2519/2022
7. Anfragen

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Karl-Peter Conrads
Ausschussvorsitzender

Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt
24.03.2022
2509/2022

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Entscheidung	07.04.2022

Bestellung eines Schriftführers

Sachverhalt:

Gemäß § 58 Abs. 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) ist über die Beschlüsse der Ausschüsse eine Niederschrift aufzunehmen. Nach § 58 Abs. 2 in Verbindung mit § 52 Abs. 1 GO ist hierfür ein Schriftführer zu bestellen.

Der bisherige Schriftführer, Herr Georg Heinen, wird in Kürze die Freistellungsphase der Altersteilzeit antreten, so dass er nicht mehr als Schriftführer im Ausschuss tätig sein kann.

Herr Heinz-Hubert Geraths soll diese Aufgabe übernehmen. Die Stellvertretung bleibt hiervon unberührt.

Beschlussvorschlag:

Herr Heinz-Hubert Geraths wird als Schriftführer für den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung bestellt. Die Stellvertretung bleibt hiervon unberührt.

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

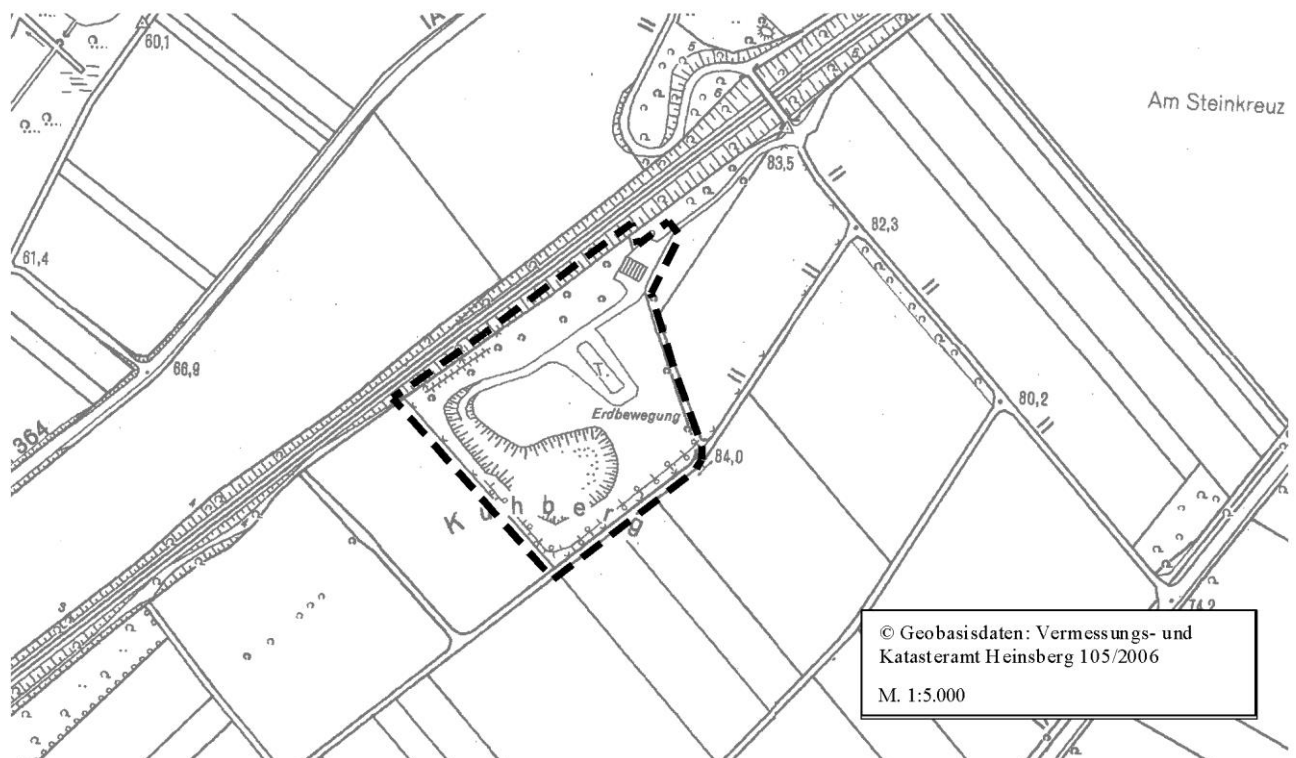
Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	07.04.2022
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	27.04.2022

78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche südlich der Ortslage Müllendorf, zwischen der K 24 und der Bahnlinie Aachen/Mönchengladbach

- Beratung über das Planungskonzept zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen
- Beschluss zur Auslage und Erörterung des Planungskonzepts mit Äußerungsgelegenheit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Unterrichtung und Äußerungsaufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:



--- Geltungsbereich des Plangebiets

In seiner Sitzung am 09.02.2022 hat der Rat der Stadt Geilenkirchen auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung beschlossen, das Verfahren zur 78.

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen für das Plangebiet südlich von Müllendorf, zwischen der K 24 und der Bahnlinie Aachen/Mönchengladbach, einzuleiten (siehe Vorlage 2420/2021). Der Geltungsbereich des Plangebiets ist im obigen Kartenauszug gestrichelt gekennzeichnet.

Bekanntlich soll das Geschäftsfeld eines ortsansässigen Unternehmens im Bereich des obigen Plangebiets um eine mechanisch biologische Bodenbehandlungsanlage erweitert werden. Zwecks Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Anlage und zwecks Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan an die tatsächliche seit mehreren Jahren stattfindende Art der Bodennutzung, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen geboten.

Beabsichtigt ist, eine Ausweisung als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Bauschuttrecyclinganlage, Betonanlage, Bodenbehandlungsanlage, Kompostieranlage. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Inzwischen hat ein Stadtplanungsbüro im Auftrag des Vorhabenträgers ein Planungskonzept erstellt, sodass das weitere Verfahren zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen voranschreiten kann. Die Unterlagen zum Planungskonzept sind dieser Vorlage beigelegt. Als nächster Verfahrensschritt steht die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB an.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, das Planungskonzept zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen zwecks Erörterung und Äußerungsgelegenheit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB auszulegen.
2. Es wird beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über das Planungskonzept zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Anlage A - Planurkunde - frühzeitige Beteiligung

Anlage B - Begründung - frühzeitige Beteiligung

Anlage C - Schallimmissionstechnische Voreinschätzung - frühzeitige Beteiligung

Anlage D - Lufttechnisches Gutachten - frühzeitige Beteiligung

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Kalus, 02451 629 222)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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 Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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 Art. 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV.NRW. S. 1353) und Art. 7 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV.NRW. S. 1346)

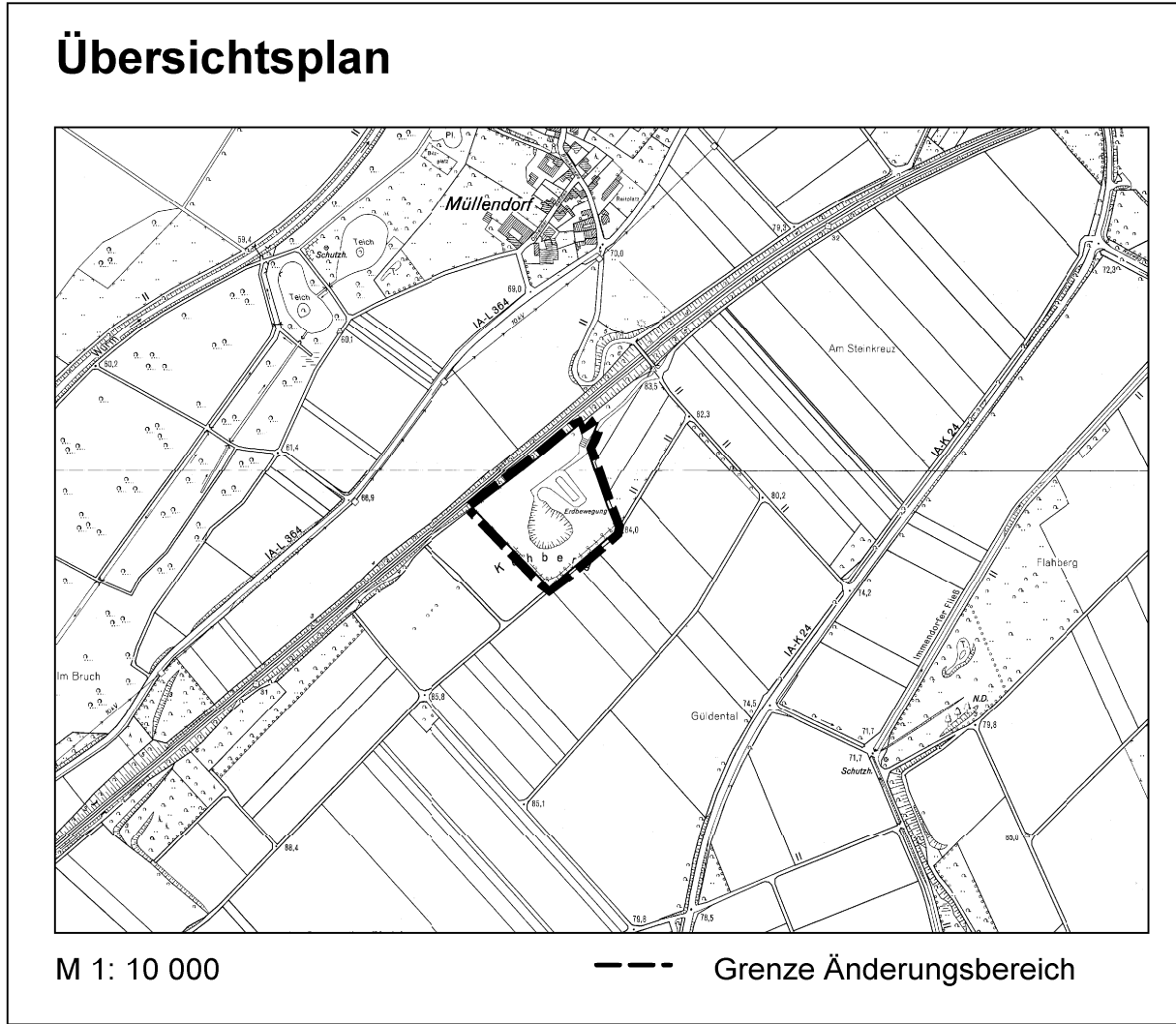
Bearbeitung:

**MWM**

**STÄDTEBAU VERKEHR
ENTWÄSSERUNG**

AUF DER HÜLS 128 52068 AACHEN
+49 241 938660 INFO@PLMWM.DE
WWW.PLANUNGSGRUPPE-MWM.DE

Datum: 24. März 2022



1. Aufstellung
Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat am
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung einer
Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich
dieses Planes beschlossen.

Geilenkirchen, _____

Ritzerfeld
Bürgermeisterin

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieser Flächen-
nutzungsplanänderung wurde am
ortsüblich bekannt gemacht.

Geilenkirchen, _____

Ritzerfeld
Bürgermeisterin

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
nach ortsüblicher Bekanntmachung am
in der Zeit vom
bis zum öffentlich ausgelegen.

Geilenkirchen, _____

Ritzerfeld
Bürgermeisterin

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden
und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren
Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden
können, mit Schreiben vom von
dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis
zum hierzu zu äußern.

Geilenkirchen, _____

Ritzerfeld
Bürgermeisterin

5. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat am
beschlossen, den Entwurf der Flächennutzungs-
planänderung samt Begründung einschließlich
Umweltbericht und den nach Einschätzung der
Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden
umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3
Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Geilenkirchen, _____

Ritzerfeld
Bürgermeisterin

6. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung einschließlich Umwelt-
bericht und den nach Einschätzung der Gemeinde
wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen
Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach orts-
üblicher Bekanntmachung am vom
..... bis zum
öffentlich ausgelegen.

Geilenkirchen, _____

Ritzerfeld
Bürgermeisterin

7. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und
sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben-
bereich durch die Planung berührt werden können, mit
Schreiben vom aufgefordert, bis zum
..... zu diesem Plan mit Begründung
Stellung zu nehmen.

Geilenkirchen, _____

Ritzerfeld
Bürgermeisterin

8. Feststellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat die Flächen-
nutzungsplanänderung am
beschlossen.

Geilenkirchen, _____

Ritzerfeld
Bürgermeisterin

9. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische
Inhalt der Flächennutzungsplanänderung mit dem
Feststellungsbeschluss übereinstimmt und die für die
Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen verfahrens-
rechtlicher Art beachtet worden sind.

Geilenkirchen, _____

Ritzerfeld
Bürgermeisterin

10. Genehmigung
Gemäß § 6 BauGB ist dieser Plan mit Verfügung
vom
AZ. genehmigt worden.

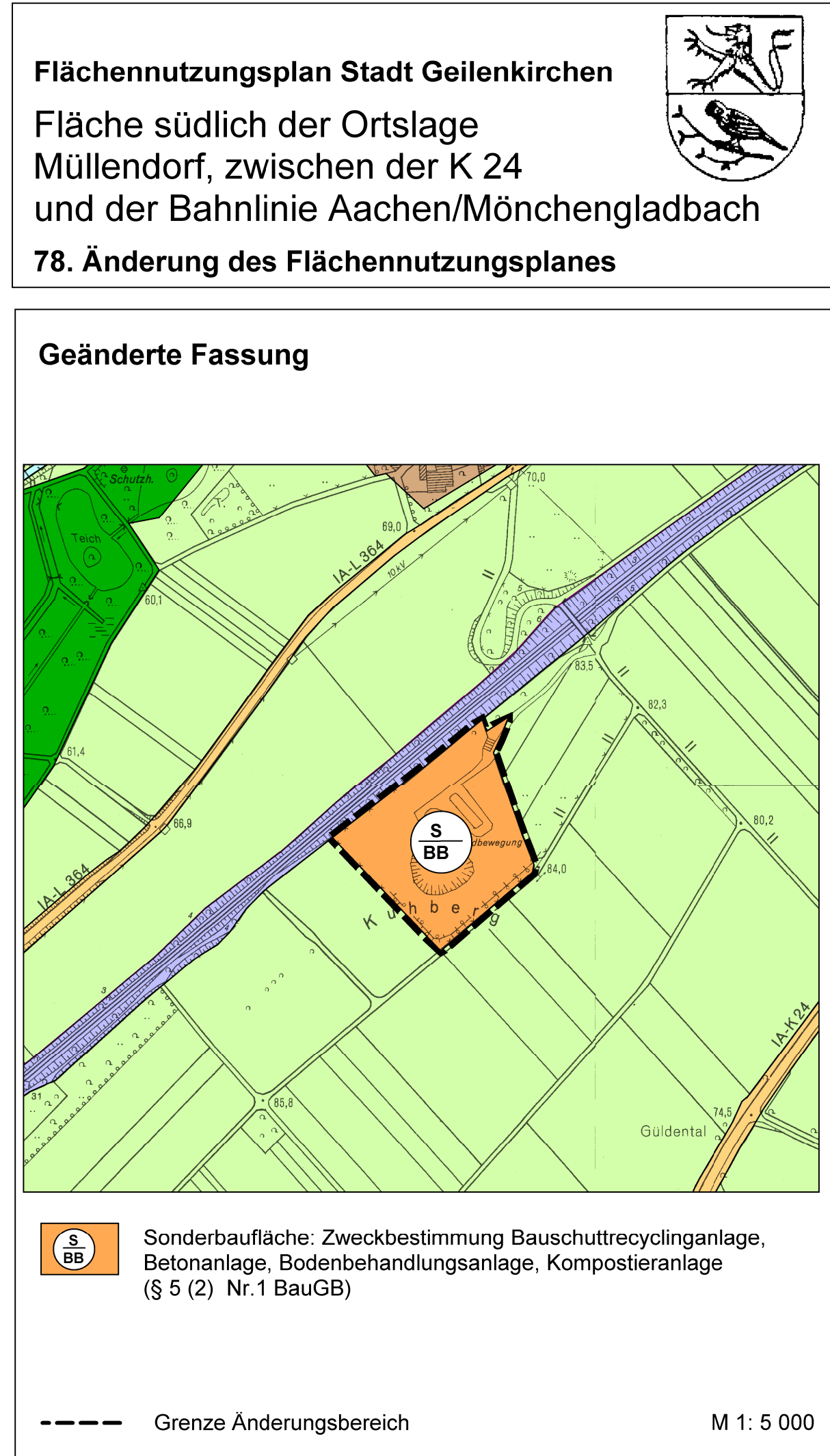
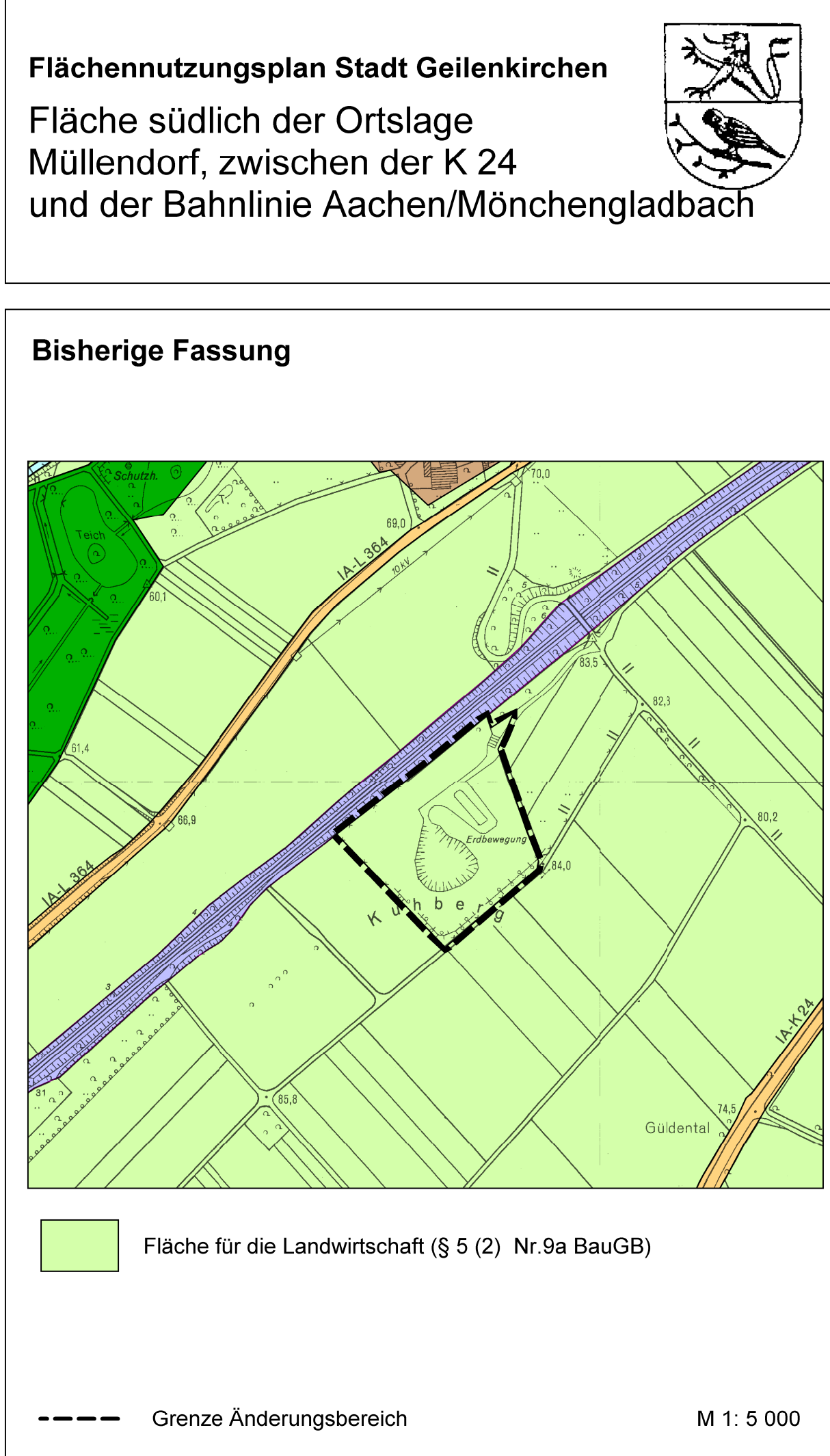
Köln, den

Bezirksregierung Köln

11. Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung der Bezirksregierung
Köln ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geilenkirchen, _____

Ritzerfeld
Bürgermeisterin



STADT GEILENKIRCHEN

78. Änderung des Flächennutzungsplanes

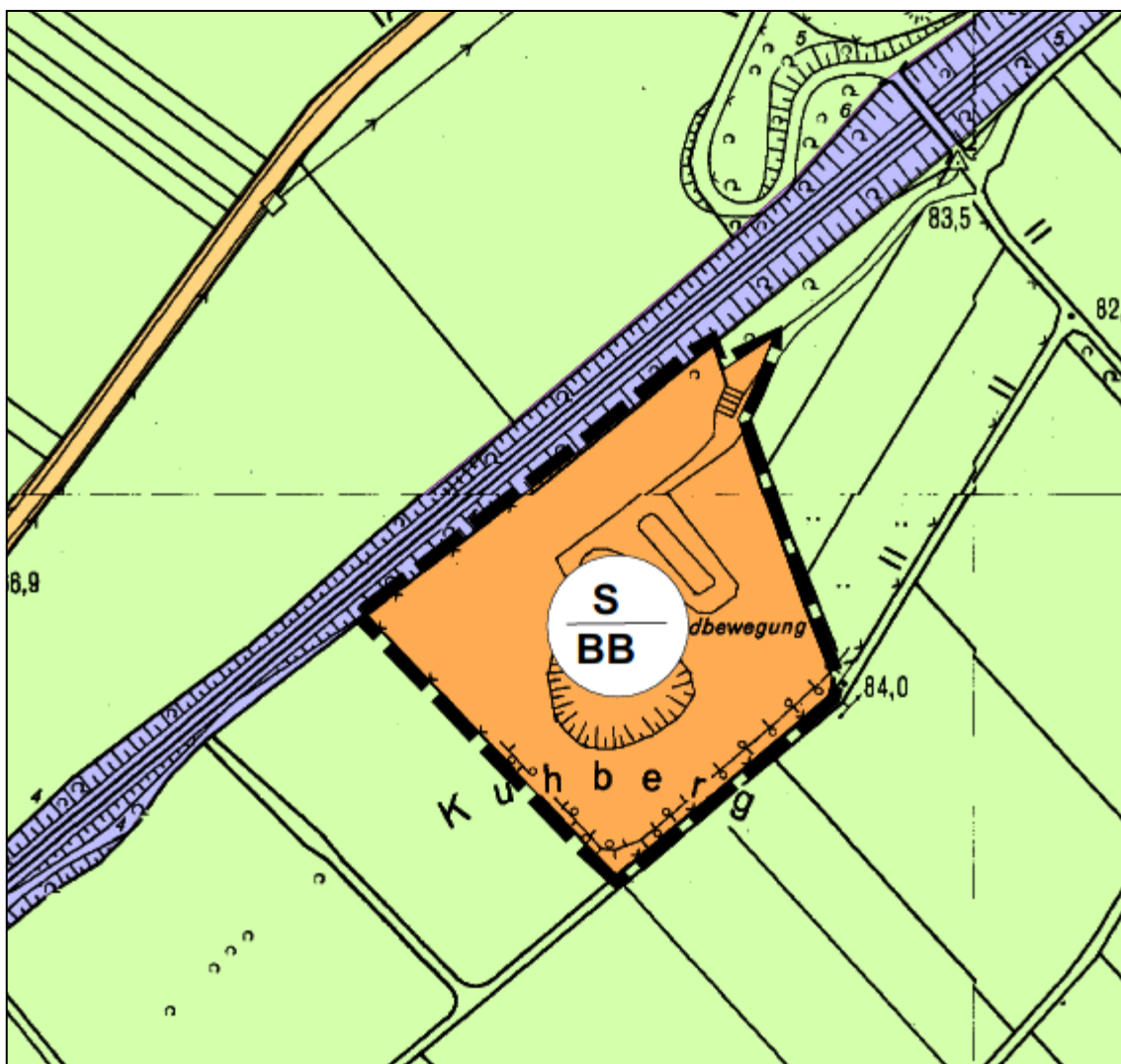
für eine Sonderbaufläche Zweckbestimmung Bauschuttrecyclinganlage, Betonanlage, Bodenbehandlungsanlage, Kompostieranlage

Fläche südlich der Ortslage Müllendorf, zwischen der K 24 und der Bahnlinie Aachen/Mönchengladbach



Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: 25.03.2022



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass/ Ziel und Zweck der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung/ Verfahren	3
1.3	Hinweis auf Teil B: Umweltbericht	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestand und Umgebung der Planung	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Landschaftsplan	8
4.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4.1	Gültige Darstellung des Flächennutzungsplanes	9
4.2	Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes	9
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	10
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	10
5.2	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Landschaftsbild	11
5.3	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	11
5.4	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	13
5.5	Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	15
5.6	Boden / Altlasten	16
5.7	Kampfmittel	16
5.8	Verkehr	16
5.9	Ver- und Entsorgung	16
5.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
5.11	Sachgüter	17
5.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	17
6.	FLÄCHENBILANZ	19
7.	ANLAGEN	19

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur Erweiterung des Betriebsgeländes der SP Recycling GmbH um eine mechanisch biologische Bodenbehandlungsanlage südlich von Geilenkirchen-Müllendorf unmittelbar südlich der Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach beabsichtigt die Stadt Geilenkirchen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Auf einer ca. 2,23 ha großen Fläche soll eine „Sonderbaufläche“ anstelle von „Flächen für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der gesamte Standort erfüllt seit vielen Jahren Funktionen, die der Nachhaltigkeit und dem Umweltschutz dienen. Die Kompostieranlage trägt seit Einführung der getrennten Bioabfallsammlung dazu bei, organische Abfälle dem Naturkreislauf aufbereitet wieder zuzuführen. Die Bauschuttauferbereitungsanlage trägt dazu bei, Abfälle aus Baustellen, sowohl aus dem Hochbau- wie aus dem Tiefbaubereich, aufzubereiten, zu brechen, zu klassieren und der Wiederverwendung zuzuführen. Beide Anlagen sind unbefristet genehmigt.

Eine neugeplante Bodenbehandlungsanlage reiht sich in diese Funktionen ein und soll dazu dienen, kontaminierten Boden möglichst einer Wiederverwendung zuzuführen oder unter Schonung knapper Deponierungskapazitäten gegebenenfalls in unterschiedliche Entsorgungswege zu leiten.

Im Hinblick auf die Neufassung der Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe stellt sich dar, dass sich zukünftig höhere und weitergehende Aufbereitungsaufgaben, insbesondere im Bodenmanagement, ergeben. Für die SP Recycling GmbH ist bereits seit Jahrzehnten Prämissen und Leitgedanke: Aufbereitung statt Deponierung.

Daher sind Ziele der Planung und späteren Realisierung:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Anlage
- die Steigerung von möglichen Materialaufbereitungen und Rückführungen in das Kreislaufsystem im Sinne der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes,
- zukunftsweisender und verantwortungsvoller Umgang mit den vorhandenen Rohstoffen,
- Sicherung und Erhaltung eines Betriebes in der Stadt Geilenkirchen zur Gewährleistung von kurzen Wegen zu den Hoch- und Tiefbau-Baustellen in der Region.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung/ Verfahren

Der Flächennutzungsplan ist ein Bauleitplan vorbereitender Art. In ihm werden die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich der Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet dargestellt. Er begründet, anders als der

Bebauungsplan, noch kein Baurecht und somit keinen Anspruch auf eine Genehmigung z.B. nach Baurecht oder Immissionsschutzrecht.

Für diesen Planungsfall, die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes, bedeutet das, dass die Bodenbehandlungsanlage (Planungsanlass), auch nachdem der Flächennutzungsplan wirksam ist, noch nicht errichtet werden darf. Für die Flächennutzungsplanänderung reicht es aus darzulegen, dass überhaupt die in der Sonderbaufläche erwähnten Anlagentypen am geplanten Ort grundsätzlich zulassungsfähig sind. Die Details der Anlagen, wie Größe, Kapazität, Maschineneinsatz etc., werden im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft.

Die Voraussetzung für den eigentlichen Bau der Anlage ist, dass die erforderliche Genehmigung (voraussichtlich nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz) erteilt worden ist. In diesem auf die FNP-Änderung folgenden Genehmigungsverfahren wird im Detail die Zulässigkeit des konkret geplanten Betriebes geprüft und ein verträgliches Betreiben der Anlage fixiert. Voraussetzung für die Zulassung in diesem Genehmigungsverfahren ist der detaillierte Nachweis der Umgebungsverträglichkeit.

Die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als selbstständige Änderung gem. § 5 i. V. m. § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 6 BauGB in Anlehnung an Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans NRW für die Erweiterung / Nachfolgenutzung eines vorhandenen Betriebsstandortes im regionalplanerisch festgelegten Freiraum bzw. Außenbereich nach § 35 BauGB vorgenommen.

Das Verfahren zur 78. Änderung wird gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch durchgeführt (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange jeweils mit Äußerungsgelegenheit sowie Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen). Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Ratssitzung der Stadt Geilenkirchen am 09.02.2022 gefasst.

Die rechtlichen Grundlagen sind im Einzelnen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Hinweis auf Teil B: Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist im Rahmen des Planverfahrens ein Umweltbericht zu erarbeiten. Er wird zum Offenlagebeschluss vorliegen und liegt dann der Begründung Teil A als gesonderter Teil B bei. In dem jetzigen, frühzeitigen Beteiligungsschritt werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes zu äußern (§ 4 Abs. 1 BauGB).

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Bereich der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Außenbereich der Stadt Geilenkirchen zwischen den Ortsteilen Müllendorf und Beeck, südlich angrenzend an die Bahnlinie Aachen – Mönchengladbach. Südlich wird das Gebiet über die K24 mit einem Abzweig auf einen Wirtschaftsweg erschlossen.



Abbildung 1: Lage der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes
Quelle: Amtliche Basiskarte, © Land NRW

Im Südosten sowie im Südwesten grenzt der Planbereich der Änderung an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hieran anschließend grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nordöstlich befindet sich unmittelbar eine Sand- und Kiesabgrabung der SP Recycling GmbH.

Der Planbereich begrenzt sich im Wesentlichen auf das Flurstück 129 in der Flur 9, Gemarkung Würm.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestand und Umgebung der Planung

Im Planbereich und in der unmittelbaren Umgebung werden durch den Eigentümer derzeit eine Kompostierungsanlage, eine Bauschuttrecyclinganlage und eine Betonmischanlage betrieben. Hierzu wurden in der Vergangenheit durch das staatliche Umweltamt Aachen Genehmigungen erteilt. Nordöstlich angrenzend an diesem Standort wird eine kürzlich begonnene Abgrabung ausgeführt. Entlang der Bahnlinie im Nordwesten befindet sich ein stark mit Gehölzen überwachsender Grünstreifen. Der Änderungsbereich ist weitläufig – bis auf die Bahnlinie – von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Die nächste Ortschaft Müllendorf im Norden ist ca. 300 m, Würm im Nordosten ca. 800 m und Beeck im Südosten ca. 1000 m entfernt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (in Kraft getreten am 8. Februar 2017 (GV. NRW. 2017 S. 122), geändert durch Verordnung vom 12. Juli 2019 (GV. NRW. S. 442, ber. 2021 S. 112), in Kraft getreten am 6. August 2019.) ist der Zentralort der Stadt Geilenkirchen als Mittelzentrum eingestuft und stellt damit einen Siedlungsraum dar. Der Ortsteil Müllendorf sowie die umliegenden Ortsteile liegen allesamt im Freiraum.

Im Landesentwicklungsplan wird in Kap. 2 das Ziel 2-3 festgelegt, in dem erklärt wird, dass das Land in Siedlungsräume und Freiräume zu unterteilen ist. Siedlungsräume übernehmen vorrangig Siedlungsfunktionen, Freiräume vorrangig Freiraumfunktionen. Ausnahmsweise können jedoch im Freiraum Bauflächen und Baugebiete festgesetzt werden, wenn es sich u.a. um angemessene Erweiterungen (und Nachfolgenutzungen) vorhandener Betriebsbereiche (...) handelt. Damit wird es den Kommunen ermöglicht, diese Erweiterungen über eine Bauleitplanung zu sichern.

Es wird dazu im LEP zum Ziel 2-3 erläutert, dass in Anlehnung an die Regelung in § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 6 BauGB die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Betriebsstandort angemessen sein soll. Es ist eine Einzelfallentscheidung vorzunehmen. Maßstab für die Beurteilung der Angemessenheit ist der Vergleich zwischen dem vorhandenen und dem durch die Planung erweiterten Standort. Die baulich-räumliche Erweiterung muss im Verhältnis zum Standort angemessen sein und den betrieblichen Erfordernissen entsprechen. Dabei ist ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem vorhandenen Betriebsstandort und der beabsichtigten Erweiterung vorauszusetzen und in der Regel von der bisherigen Struktur und Größenordnung des Betriebsstandortes als Maßstab auszugehen¹. Aufgrund der bereits erfolgten unbefristeten Genehmigungen in der Vergangenheit für die Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur Kompostierung von Pflanzenabfällen und für die Errichtung und zum Betrieb einer mobilen / semimobilen Anlage zum Brechen und Klassieren von natürlichem und künstlichem Gestein sowie zur Behandlung von nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen ist die Erweiterung um eine mechanisch biologische Bodenbehandlungsanlage am gleichen Standort landesplanerisch angemessen.

¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, 06.08.2019, Erläuterung zu Ziel 2-3

Im Zuge der Landesplanerischen Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW nahm die Bezirksregierung Köln als Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung: „gegen die [78.] Änderung des Flächennutzungsplans werden keine raumordnerischen Bedenken erhoben. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes kann eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt werden“.²

Regionalplanung

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand: Oktober 2016) stellt im Bereich Müllendorf „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“, überwiegend mit der Schutzfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) dar. Nördlich von Müllendorf liegt der landesplanerisch bedeutsame Bereich für den Schutz der Natur „Rur- und Wurmaue“ (BSN: HS12). Die Wurm ist als Gewässer dargestellt.

Für den Planbereich und darüber hinaus – zwischen Bahnlinie und K24 – ist im gültigen Regionalplan ein Bereich für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher nichtenergetischer Bodenschätze (BSAB) mit der Bezeichnung Geilenkirchen-Müllendorf ausgewiesen (Nr. 47). Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes (Aufstellungsbeschluss 10.12.2021) erfolgt parallel die Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Nichtenergetische Rohstoffe“ (Auslegungsbeschluss 13.03.2020).

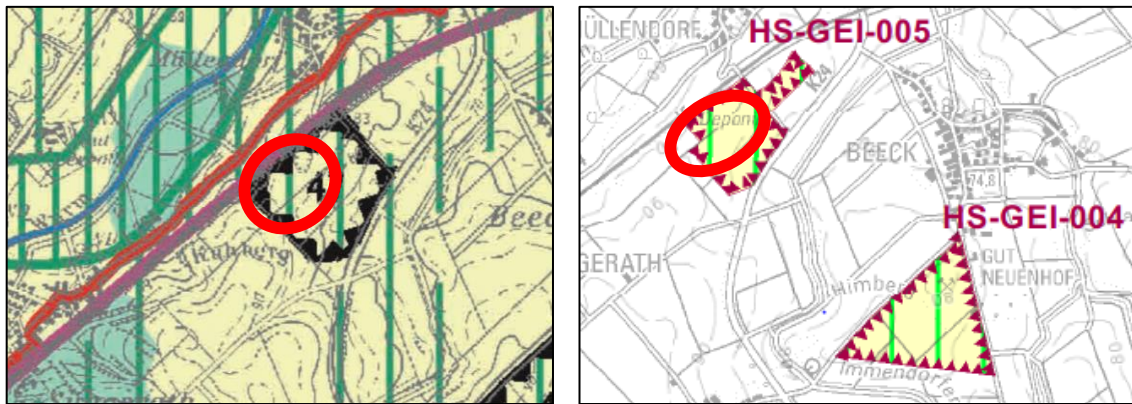


Abbildung 2: Links: Änderungsbereich, Auszug aus dem gültigen Regionalplan, Rechts: Entwurf Sachlicher Teilplan „Nichtenergetische Rohstoffe“ (Auslegungsbeschluss 13.03.2020)

Quelle: Bezirksregierung Köln

In beiden Plänen ist die Fläche des Änderungsbereiches als Freiraumbereich mit der Zweckbestimmung Aufschüttung und Abgrabung dargestellt.

Da jedoch der Landesentwicklungsplan (vgl. oben) in der Planungshierarchie übergeordnet ist (vgl. LEP NRW, Ziel 2-3), und hier den Kommunen zur Verwirklichung dieses Zieles

² Anschreiben Bezirksregierung Köln, 09.11.2021

zugesteht Bauleitplanung durchzuführen, ist die angestrebte Nutzung planungsrechtlich zu sichern.

Im Ergebnis eines vorbereitenden Gesprächs mit der Bezirksregierung wurde eine Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des Zieles 2-3 LEP NRW in Aussicht gestellt. Die Bestätigung der raumordnerischen Anpassung ist schriftlich am 09.11.2021 erfolgt.

Unmittelbar nordwestlich ist ein Schienenweg für den regionalen und überregionalen Schienenverkehr dargestellt (Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach). Parallel nördlich der Bahnlinie ist eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr im Regionalplan ausgewiesen.

3.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich befindet sich im Landschaftsplan LP I-3 Geilenkirchener Wurmatal. Als landschaftsplanerische Entwicklungsziele werden für das Plangebiet im Nordwesten zum einen das Ziel 1: Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft, zum anderen im Südosten das Ziel 2: Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen festgesetzt. Das Ziel 1 beschränkt sich hier auf den bewachsenen Gehölzstreifen unmittelbar südlich der Bahnlinie. Hier grenzt nördlich auch das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 „Wurmatal mit Tal des Beeckfließ, Immendorfer Fließ, Gereonsweiler Fließ und Kötteler Schar sowie Leerodter Wald und Hover Busch.“ an.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist somit lediglich als Entwicklungsziel 2 der Anreicherung festgesetzt. Da das Plangebiet darüber hinaus regionalplanerisch als BSAB-Fläche mit dem Rekultivierungsziel BSLE dargestellt ist (vgl. Kap. 3.1), widersprechen sich die Entwicklungsziele im Regionalplan und im Landschaftsplan nicht.

Hinweis: Übergeordnetes LEP NRW Ziel 2-3 bestätigt die raumordnerische Anpassung der Fläche als angemessene Betriebserweiterung im Freiraum.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4.1 Gültige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Der Änderungsbereich ist seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden. Es ist nur folgerichtig, für die beabsichtigte Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen (im Wesentlichen Flurstück 129).

Da es um eine planerische Betriebserweiterung geht (vgl. auch LEP NRW, Ziel 2-3), ist für den Geltungsbereich der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes eine konkrete Alternativenprüfung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen entbehrlich.

4.2 Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung des Betriebes um die Bodenbehandlungsanlage zu schaffen und so eine städtebauliche Ordnung herzustellen, ist es folgerichtig, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Daher wird der Flächennutzungsplan in seiner 78. Änderung im Bereich südlich der Bahnlinie auf einer ca. 2,23 ha großen Fläche (im Wesentlichen Flurstück 129, Flur 9) wie folgt geändert: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bauschuttrecyclinganlage, Betonanlage, Bodenbehandlungsanlage, Kompostieranlage (S / BB). Dies entspricht der derzeitigen und auch geplanten Nutzung der Fläche.

Im Regionalplan ist dieser Bereich seit vielen Jahren bereits als BSAB Nr. 47 (vgl. Kap. 3.1) dargestellt, im Bereich dieser Flächennutzungsplanänderung sind die Sand- und Kiesvorkommen bereits abgebaut und der Abbaubereich wieder verfüllt. Zudem spricht für die Darstellung und deren Zweckbestimmung das Zusammenwirken mehrerer Funktionen und deren Lage im Raum inmitten von landwirtschaftlichen Flächen in mittlerer bis großer Entfernung zu den nächsten Ortschaften.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

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

Bereits vor der landesplanerischen Stellungnahme durch die Bezirksregierung wurden die Fachbehörden der Kreisverwaltung um Stellungnahme gebeten. Von der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der zukünftig geplanten mechanisch-biologischen Bodenbehandlungsanlage in Abhängigkeit von der Durchsatzkapazität um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz handeln könnte, für die dann nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ein Genehmigungsantrag nach BImSchG erforderlich und bei der zuständigen Behörde einzureichen ist.

Um sicherzugehen, dass die geplante Sonderbaufläche auch im Hinblick auf Immissionen realisierbar ist, wurde per Gutachten untersucht, ob ein entsprechender Betrieb am geplanten Ort immissionsverträglich geführt werden könnte³. Im Ergebnis zeigt das Gutachten deutlich, dass eine Betriebsstätte, wie sie der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche entspricht, umgebungsverträglich wäre (vgl. Kap. 5.4).

Im Zuge der Baugenehmigung der Kompostierungsanlage in 1996 wurde ein Geruchsgutachten erstellt⁴. Auch auf aufgrund dieser Ergebnisse sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es wurde 1996 bereits gutachterlich nachgewiesen, dass auch diese Kompostierungsanlage umgebungsverträglich ist (vgl. Kap. 5.4).

Durch die Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach, die unmittelbar nordwestlich am Geltungsbereich vorbeiführt, werden ebenfalls keine negativen Auswirkungen bezüglich des Schalles auf die Sonderbaufläche sowie auf die benachbarten Ortslagen zu erwarten sein.

³ Schallimmissionstechnische Voreinschätzung für beabsichtigte Nutzung im Rahmen der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen, Nr. XPG/01/22/GE/004, IBK Schallimmissionsschutz, Alsdorf, 01.03.2022

⁴ Lufttechnisches Gutachten zur Prognose der Geruchsstoffemissionssituation resultierend aus den Emissionen einer geplanten Anlage zur Kompostierung von Pflanzen- und Bioabfällen der Firma H.-J. Pyls, Geilenkirchen, ECOPLAN GmbH, Mönchengladbach, Januar 1996

5.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Landschaftsbild

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten, da die entsprechend benachbarten Ortsteile Müllendorf, Würm und Beeck zu weit entfernt sind, als dass Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben im Änderungsbereich hervorgerufen werden könnten. Im Umfeld befinden sich keine Einrichtungen, die durch die Darstellung von Sonderbauflächen mit einer entsprechenden Zweckbestimmung beeinträchtigt werden könnten. Die Bauleitplanung schafft die Voraussetzungen einer auch künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung und ermöglicht eine verträgliche Erweiterung der Nutzungen innerhalb der Sonderbaufläche.

5.3 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmale sind nicht betroffen, Bodendenkmale sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht bekannt.

5.4 Immissionen / Emissionen

Schallimmissionen

Aus der Änderung eines Flächennutzungsplanes können sowohl unter den Gesichtspunkten des Baurechts wie auch nach dem Immissionsschutzrecht noch keine Genehmigungen abgeleitet werden. Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, in dem aus Sicht des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und den Regelungen zu Geräuschemissionen nach TA Lärm zu gewerblich-technischen Anlagen keine konkreten baulichen Maßnahmen oder auch ggf. notwendige schalltechnische Festlegungen wie Betriebszeitenbegrenzungen oder Lärmschutzbauwerke behandelt werden.

Im Rahmen dieses Bauleitplanes ist zur möglichen Ausräumung von Bedenken eine schallimmissionstechnische Voreinschätzung erarbeitet worden⁵. Hier heißt es: „Nach den derzeitigen Erkenntnissen, vordergründig aufgrund der Beschränkung der Betriebszeiten auf den Tagzeitraum und den gegebenen, vergleichsweise großen Schutzabständen zu den Rändern der Siedlungsbereiche von Müllendorf, Würm und Beeck bestehen keine grundsätzlichen schalltechnischen Bedenken⁶. Den Aussagen und Einschätzungen der Träger öffentlicher Belange (TÖB), die gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen keine grundsätzlichen Bedenken erhoben haben, wird zusammenfassend aus gutachterlicher Sicht gefolgt. In der schallimmissionstechnischen Voreinschätzung Nr. XPG/01/22/GE/004 vom 01.03.2022 (einschl. Anlage) wird die

⁵ Schallimmissionstechnische Voreinschätzung für beabsichtigte Nutzung im Rahmen der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen, Nr. XPG/01/22/GE/004, IBK Schallimmissionsschutz, Alsdorf, 01.03.2022

⁶ ebenda, IBK Schallimmissionsschutz, Anschreiben Zusammenfassung, 02.03.2022

schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen. Näheres ist der Fachstellungnahme, die als Anlage 1 zur Begründung zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt ist, zu entnehmen.

Geruchsimmissionen

Die Ergebnisse des, im Zuge der Baugenehmigung im Jahr 1996 für die im Plangebiet befindliche Kompostierungsanlage, erstellten Geruchsgutachten wurden auf Grundlage der TA Luft 1986 und der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ermittelt⁷.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der vergleichbaren topographischen Gliederung wurde für den Standort Geilenkirchen-Müllendorf die Ausbreitungsklassenstatistik der synoptischen Station Wildenrath als repräsentativ zugrunde gelegt. Die Beurteilung der Geruchsstoffimmissionswerte erfolgt entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Als Beurteilungsgebiet wurde die Wohnbebauung in Müllendorf und teilweise die Wohnbebauung von Würm gewählt. Andere Wohngebiete liegen nicht im Einwirkungsbereich der Anlage. Somit ergeben sich sieben relevante Beurteilungsflächen. Eine Beurteilungsfläche wird aus neun Aufpunkten in 125 m Abständen gebildet. Die Aufpunkthöhe (z) wurde mit 1,5 m über Grund festgelegt. Der Geruchsstoffimmissionswert wird pro Beurteilungsfläche aus neun Einzelwerten als arithmetischer Mittelwert gebildet.

Geruchsstoffimmissionsvorbelastung IV

Da in der Umgebung der geplanten Anlage nicht mit einer Geruchsstoffvorbelastung zu rechnen ist und auch aufgrund der Gebietsausweisung im Flächennutzungsplan langfristig keine Ansiedlung anderer Geruchsemitter zu erwarten ist, wurde die Geruchsstoffvorbelastung zu IV = 0 gesetzt.

Geruchsstoffimmissionszusatzbelastung IZ

Die maximale Geruchsstoffimmissionszusatzbelastungssituation IZ angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden beträgt:

⁷ Lufttechnisches Gutachten zur Prognose der Geruchsstoffemissionssituation resultierend aus den Emissionen einer geplanten Anlage zur Kompostierung von Pflanzen- und Bioabfällen der Firma H.-J. Pyls, Geilenkirchen, ECOPLAN GmbH, Mönchengladbach, Januar 1996

Wohn- / Mischgebiet	Gewerbe- / Industriegebiet
relative Häufigkeit der Geruchsstunden	
0,059	nicht vorhanden

Geruchsstoffimmissionsgesamtbelastung IG

Die Kenngröße der Gesamtbelastung ergibt sich aus der Addition der Kenngrößen für die vorhandene Belastung und der zu erwartenden Zusatzbelastung. Die Kenngröße der Gesamtbelastung ist zunächst auf zwei Stellen hinter dem Komma zu runden und anschließend mit dem Immissionswert für das jeweilige Gebiet zu vergleichen.

Die maximale Geruchsstoffimmissionsgesamtbelastungssituation angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden beträgt:

Wohn- / Mischgebiet	Gewerbe- / Industriegebiet
relative Häufigkeit der Geruchsstunden	
0,06	nicht vorhanden

Es zeigt sich, dass die Immissionswerte IW für Wohn-/ Mischgebiete mit 0,10 und für Gewerbe-/ Industriegebiete mit 0,15 an allen betrachteten Beurteilungsflächen deutlich unterschritten werden, d. h. es ist gutachterlich nachgewiesen, dass auch von der vorhandenen Kompostierungsanlage keine negativen (Geruchs-)Auswirkungen zu erwarten sind. Näheres ist dem Gutachten, das als Anlage 2 zur Begründung zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt ist, zu entnehmen.

5.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

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

Bereits vor der landesplanerischen Stellungnahme durch die Bezirksregierung wurden die Fachbehörden der Kreisverwaltung um Stellungnahme gebeten. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken. Aspekte des Naturschutzes mit inhaltlicher Substanz sind nicht betroffen. Die notwendigen Zustimmungen oder naturschutzrechtlichen Befreiungen der unteren Naturschutzbehörde werden - soweit erforderlich - in Aussicht gestellt.

Das Plangebiet ist überwiegend bereits baulich genutzt. Der hinzukommende Bereich für die Bodenbehandlungsanlage ist bereits ausgekieset und verfüllt. Er ist in der aktuellen Abgrabungsgenehmigung (Genehmigung vom 17.02.2021) als zu bebauender Bereich

berücksichtigt. Es ist daher folgerichtig, das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, so dass nach folgender Genehmigung die Anlage errichtet werden kann.

Es werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen in eingeschränktem Maße überplant. Mit der Bebauung sind ebenfalls geringfügig Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasserhaushalt durch Mehrversiegelung verbunden. Eine negative, klimatische Wirkung ist nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Planung nicht zu erwarten. Im Änderungsverfahren ist jedoch eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt. Das jetzige Landschaftsbild im Plangebiet ist bereits überwiegend überformt, die Umgebung wird aber als landwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten bleiben.

Es ist von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern auszugehen. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird vorausgesetzt.

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

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Eine Artenschutzprüfung, Stufe 1 wird durchgeführt. Mit geschützten Arten ist anhand der konkreten Gegebenheiten nicht zu rechnen.

Der Landschaftsplan enthält keine Festsetzungen für den Änderungsbereich. Es werden Entwicklungsziele formuliert.

Durch die FNP-Darstellung werden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Bauschuttrecyclinganlage, Betonanlage, Bodenbehandlungsanlage, Kompostieranlage gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 11 Abs. 2 Nr. BauNVO dargestellt. Der Änderungsbereich liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Voraussetzungen geschaffen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Eine ausführliche Betrachtung der Schutzgüter erfolgt im Rahmen des zu erstellenden Umweltberichts zur FNP-Änderung, der bis zum Offenlagebeschluss vorliegen wird.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Zuge des Antrags auf Erweiterung der Abgrabung Pyls zur Gewinnung von Sand und Kies⁸ im Februar 2019 wurde bereits eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgenommen. Parallel zum Antrag wurde im Rahmen der Kompensation der Maßnahme ein Rekultivierungsplan erstellt. Auf Grundlage des Planverfahrens der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Im folgenden Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die Eingriffe in Natur und Landschaft für die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes und hier im speziellen für die Realisierung einer mechanisch-biologischen Bodenbehandlungsanlage zu bewerten.

Artenschutzprüfung

Im Rahmen des gleichen Antrags auf Erweiterung der Abgrabung Pyls zur Gewinnung von Sand und Kies im Februar 2019⁹ wurden bereits artenschutzrechtliche Belange untersucht.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg sind die Inhalte der vorliegenden Daten ausreichend^{10/ 11}. Sie müssen jedoch auf die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

Die Artenschutzprüfung wird bis zum Offenlagebeschluss erarbeitet.

5.6 Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche begründet werden.

Die Inanspruchnahme „landwirtschaftlicher Flächen“ ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

Der Änderungsbereich und weitere Teile außerhalb des Geltungsbereiches sind seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden. Hier werden nach vorangegangener Abgrabung eine Kompostieranlage, eine Bauschuttrecyclinganlage und ein

⁸ Antrag auf Erweiterung der Abgrabung Pyls zur Gewinnung von Sand und Kies, Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH, Aachen, Februar 2019, Kap. 8.3, S.61 ff

⁹ ebenda, Kap. 8.3, S.61 ff

¹⁰ Ebenfalls zur Erstellung des Teiles B der Begründung: Umweltbericht

¹¹ Vgl. Mail Untere Naturschutzbehörde vom Mittwoch 09. März 2022, 8:37 an die Stadt Geilenkirchen

Betonwerk betrieben. Diese sollen als Betriebserweiterung um eine Bodenbehandlungsanlage ergänzt werden.

Es ist nur folgerichtig, für das beabsichtigte Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die zur Änderung anstehende Fläche stellt keine klassische landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Aus den zuvor genannten Gründen ist für den Geltungsbereich der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes eine konkrete Alternativenprüfung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen entbehrlich.

5.7 Boden / Altlasten

Boden

Der überwiegende Bodentyp im Änderungsbereich ist Pseudogley mit einer Grundwasserstufe von 0 und einem mittleren Staunässegrad von 3. Der Oberboden ist schluffiger Lehm. Er hat eine geringe Filterfähigkeit.

Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

5.8 Kampfmittel

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Abgrabung auf Kampfmittel überprüft worden.

5.9 Verkehr

Der Standort ist gut erschlossen; erst vor kurzem wurde auf der K24 in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Kreis Heinsberg) eine Linksabbiegespur eingerichtet. Auf dem Weg von der K24 bis zum Betriebsgelände wurden Begegnungsausweichspuren für Lastwagen hergestellt.

5.10 Ver- und Entsorgung

Da der Änderungsbereich bereits seit langem baulich genutzt wird, ist von einer entsprechenden Ver- und Entsorgung des Gebietes auszugehen. Konkrete Details hierzu werden nachgereicht.

5.11 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den

Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ziel der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die angemessene Erweiterung eines bisherigen Betriebsstandortes im Außenbereich. Die Flächen werden schon seit langem baulich durch Abgrabungen genutzt. Daher ist die Bodenbehandlungsanlage im Hinblick auf Rohstoff- und Deponieschonung durch Wiederverwertung nachhaltig sinnvoll. Durch die bereits dort betriebenen Anlagen würde kein neuer Siedlungsansatz geschaffen, sondern eine bestehende bauliche Nutzung ergänzt; Verkehrsinfrastruktur, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind gegeben.

Der gesamte Standort erfüllt seit vielen Jahren Funktionen, die der Nachhaltigkeit und dem Umweltschutz dienen. Die Kompostieranlage trägt seit Einführung der getrennten Bioabfallsammlung dazu bei, organische Abfälle dem Naturkreislauf aufbereitet wieder zuzuführen. Die Bauschuttaufbereitungsanlage trägt dazu bei, Abfälle aus Baustellen, sowohl aus dem Hochbau- wie aus dem Tiefbaubereich, aufzubereiten, zu brechen, zu klassieren und der Wiederverwendung zuzuführen. Die geplante Bodenbehandlungsanlage reiht sich in diese Funktionen ein, und soll dazu dienen, kontaminierten Boden möglichst einer Wiederverwendung zuzuführen oder unter Schonung knapper Deponierungskapazitäten gegebenenfalls in unterschiedliche Entsorgungswege zu leiten.

5.12 Sachgüter

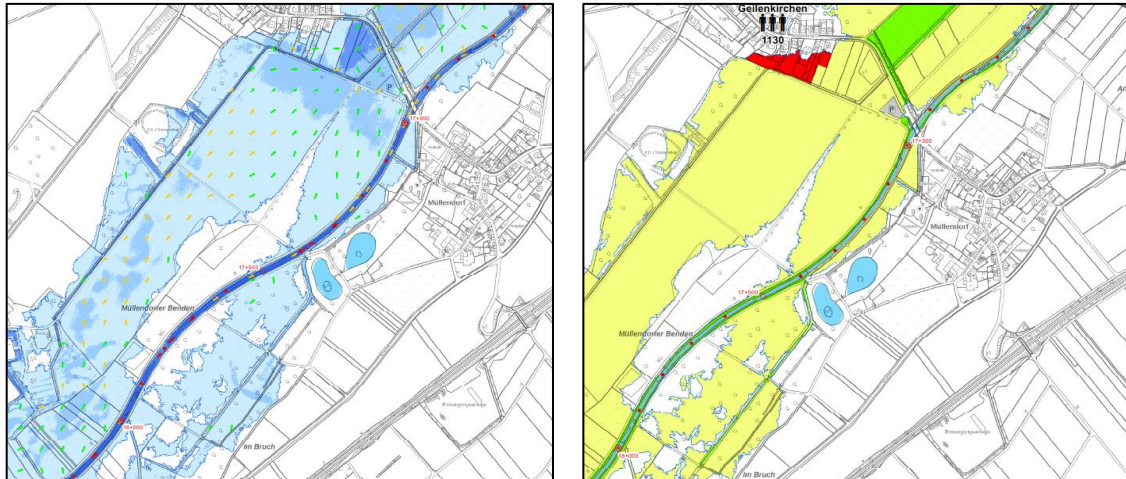
Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

5.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Etwa 500 m nördlich verläuft die Wurm. Es besteht ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet „Wurm“ aus dem Jahr 2012, welches derzeit überarbeitet wird und mittlerweile vorläufig gesichert ist. Auswirkungen auf den Änderungsbereich sind auszuschließen.

Die Wurm ist in diesem Bereich nicht mit Anlagen des technischen Hochwasserschutzes ausgerüstet. Hier sind ausgiebige Überflutungsflächen vorhanden, die jedoch noch weiter nördlich auch auf Siedlungsbereiche treffen (vgl. Abb. 3) Hier sind die seltenen Regereignisse dargestellt (HQextrem). Überflutungen wären bei einer niedrigen Wahrscheinlichkeit großflächig bis 0,5 m Tiefe möglich.

Auch hier sind jedoch Auswirkungen auf den Änderungsbereich auszuschließen.



Abbildungen 3: Hochwassergefahrenkarte (links), Hochwasserrisikokarte (rechts), seltenes Ereignis für den Bereich der Wurm um Müllendorf

Quelle: Copyright © FLUSSGEBIETE NRW, 2017-2022; <https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-wurm-6209>

Ein Risiko stellen darüber hinaus Starkregenereignisse dar. Starkregenkarten liefern auf lokaler Ebene bereits für zahlreiche Kommunen wertvolle Informationen für Bürgerinnen

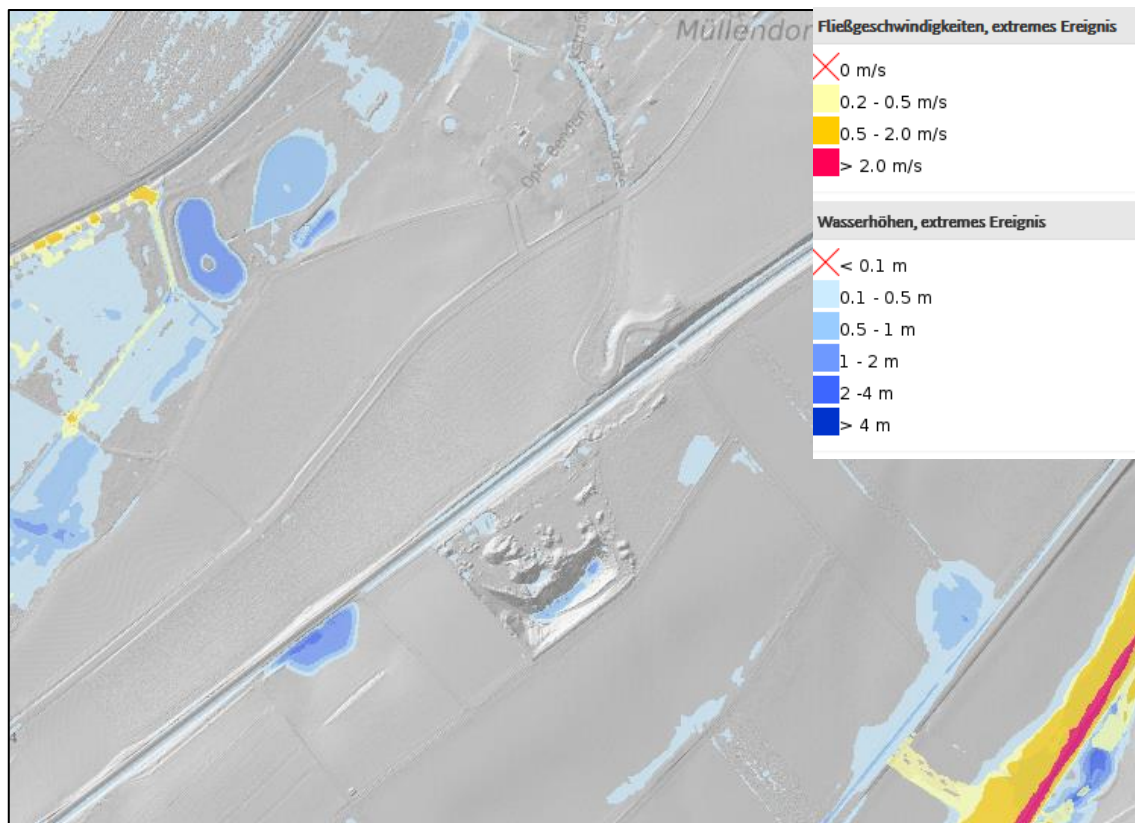


Abbildung 4: Starkregengefahrenkarte im Bereich der Wurm Müllendorf, extremes Ereignis

Quelle: © GeoBasis-DE / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021

und Bürger, aber auch für Planungsbüros, Verwaltung und Katastrophenschutz, über die mögliche Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse bei Gebäuden, Unterführungen sowie der allgemeinen und kritischen Infrastruktur. Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen in kurzer Zeit (über 90 mm pro Stunde) verbunden mit hohen Fließgeschwindigkeiten werden im Zuge des fortschreitenden und sich beschleunigenden Klimawandels deutlich häufiger auftreten. Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass Großwetterlagen sich über längere Zeiträume in einer Region halten und die Gefahr von langanhaltenden ergiebigen Regenschauern infolgedessen steigt.

Die Starkregenkarte (extremes Ereignis) für den Bereich Müllendorf wurden auf Basis hydrologischer und topographischer Gegebenheiten modelliert und bieten einen ersten Überblick über stärker betroffene Gebiete bzw. lokale Hotspots. Mit Kartendarstellungen wie diesen bestehen wichtige erste Ansatzpunkte für tiefergehende Untersuchungen. Die Reaktionen auf diese steigenden Gefahren müssen auf der lokalen Ebene zum Beispiel über angepasste Bauleitplanverfahren (wo kann wie gebaut werden) oder neu zu schaffende Retentionsflächen erfolgen.

In der Starkregengefahrenkarte (Abb. 4) sind für extreme Starkregenereignisse Flächen dargestellt, die überflutet werden, und deren Fließgeschwindigkeit. Im Änderungsbereich sind lediglich die derzeitige Abgrabung und geringe Flächen an der Bahnlinie von geringen Überflutungen betroffen.

6. FLÄCHENBILANZ

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen wird der Änderungsbereich gesamt in einer **Größe von ca. 2,23 ha** als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 78. Änderung wird die gesamte Fläche in gleicher Größe als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bauschuttrecyclinganlage, Betonanlage, Bodenbehandlungsanlage, Kompostieranlage (S/BB) ausgewiesen.

7. ANLAGEN

- Anlage 1: Schallimmissionstechnische Voreinschätzung für beabsichtigte Nutzung im Rahmen der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen, Nr. XPG/01/22/GE/004, IBK Schallimmissionsschutz, Alsdorf, 1. März 2022
- Anlage 2: Lufttechnisches Gutachten zur Prognose der Geruchsstoffemissionssituation resultierend aus den Emissionen einer geplanten Anlage zur Kompostierung von Pflanzen- und Bioabfällen der Firma H.-J.Pyls, Geilenkirchen, ECOPLAN GmbH, Mönchengladbach, Januar 1996

Geilenkirchen und Aachen, den 25.03.2022

Dipl.-Ing. Robert Moersheim

Planungsgruppe MWM

IBK Schallimmissionsschutz · Feldstraße 85 · 52477 Alsdorf

Antragsteller:
SP Recycling GmbH
Mühlenstraße 4
52511 Geilenkirchen

Planung:
Planungsgruppe MWM
Auf der Hüls 128
52068 Aachen

IBK Schallimmissionsschutz
Feldstraße 85
52477 Alsdorf

Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer
Beratender Ingenieur, 717762
Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

Telefon 02404-556552
Telefax 02404-556549
mail@ibk-schallimmissionsschutz.de
www.ibk-schall.de

USt-IdNr.: DE264007388

02.03.2022

Vorhaben:

78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen

ZUSAMMENFASSUNG

Schallimmissionstechnische Voreinschätzung, Flächennutzungsplanänderung

Die Firma SP Recycling GmbH betreibt südlich des Ortsteils Müllendorf in 52511 Geilenkirchen eine Kompostierungs-, Bauschuttrecycling- und Betonmischanlage. Für die vorgesehene Behandlung von kontaminierten Böden ist eine neue mechanisch-biologische Bodenbehandlungsanlage geplant. Für das Vorhaben in Erweiterung der vorhandenen Betriebseinrichtungen ist planungsrechtlich die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen vorgesehen.

Aus der Änderung eines Flächennutzungsplanes können sowohl unter den Gesichtspunkten des Baurechts wie auch nach dem Immissionsschutzrecht noch keine Genehmigungen abgeleitet werden. Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, in dem aus Sicht des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und den Regelungen zu Geräuschemissionen nach TA Lärm zu gewerblich-technischen Anlagen keine konkreten baulichen Maßnahmen oder auch ggf. notwendige schalltechnische Festlegungen wie Betriebszeitenbegrenzungen oder Lärmschutzbauwerke behandelt werden.

Um eine erste schallimmissionstechnische Voreinschätzung zu erlangen und mögliche Bedenken gegen die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes ausräumen zu können, wurden durch unser Büro die planungs- und immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen in der gutachterlichen Stellungnahme Nr. XPG/01/22/GE/004 vom 01.03.2022 erläuternd beschrieben. Die Anlage zur Stellungnahme dient insbesondere zur Veranschaulichung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Einordnung der gegebenen örtlichen Verhältnisse aus schallimmissionstechnischer Sicht. Nach den derzeitigen Erkenntnissen, vordergründig aufgrund der Beschränkung der Betriebszeiten auf den Tagzeitraum und den gegebenen, vergleichsweise großen Schutzabständen zu den Rändern der Siedlungsbereiche von Müllendorf, Würm und Beeck bestehen keine grundsätzlichen schalltechnischen Bedenken. Den Aussagen und Einschätzungen

der Träger öffentlicher Belange (TÖB), die gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen keine grundsätzlichen Bedenken erhoben haben, wird zusammenfassend aus gutachterlicher Sicht gefolgt.

Für das bevorstehende Genehmigungsverfahren zum Bau einer Bodenbehandlungsanlage wird unter Einbezug der vorhandenen Betriebsteile auf der Grundlage einer konkretisierenden Bau- und Betriebsbeschreibung ein Gebietsverträglichkeitsnachweis im Sinne der TA Lärm (Schallimmissionsprognose) empfohlen.


Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer
Beratender Ingenieur, 717762
Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen



IBK Schallimmissionsschutz · Feldstraße 85 · 52477 Alsdorf

Antragsteller:

SP Recycling GmbH
Mühlenstraße 4
52511 Geilenkirchen

IBK Schallimmissionsschutz
Feldstraße 85
52477 Alsdorf

Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer
Beratender Ingenieur, 717762
Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

Telefon 02404-556552
Telefax 02404-556549
mail@ibk-schallimmissionsschutz.de
www.ibk-schall.de

USt-IdNr.: DE264007388

02.03.2022

Vorhaben:

78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen

Untersuchungsgrundstück:

52511 Geilenkirchen, Gemarkung Würm, Flur 9
im Wesentlichen Flurstück 129 im Bereich einer Kompostierungs-, Bauschuttrecycling-, Betonmischanlage und Flächen zur Abgrabung / Gewinnung von Sand und Kies (Pyls Recycling GmbH)

Gutachterliche Stellungnahme Nr. XPG/01/22/GE/004
--

Schallimmissionstechnische Voreinschätzung, Flächennutzungsplanänderung

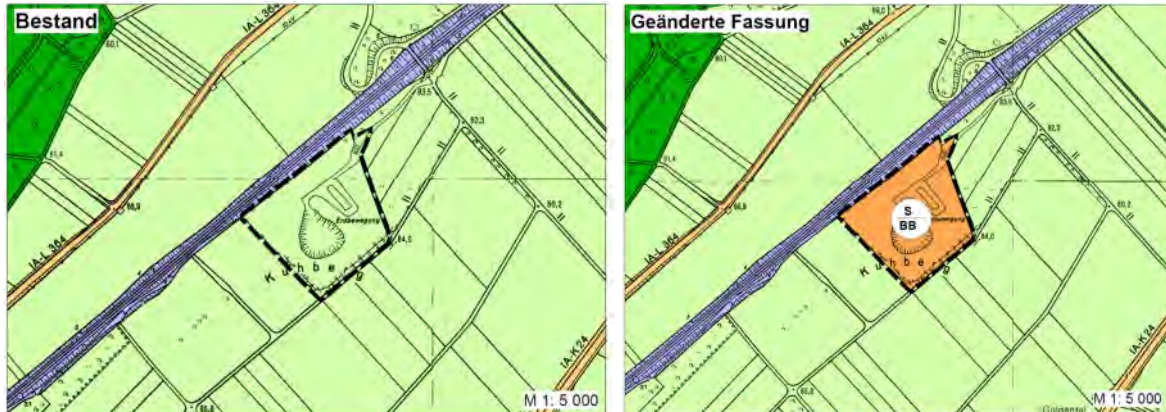
1. Ausgangslage und Plangegegenstand

Die Firma SP Recycling GmbH betreibt südlich des Ortsteils Müllendorf in 52511 Geilenkirchen südlich der DB-Strecke 2550 (Aachen und Mönchengladbach) mit Erschließung über die K 24 im Wesentlichen auf dem Flurstück 129 im Flur 9 der Gemarkung Würm eine Kompostierungs-, Bauschuttrecycling- und Betonmischanlage.

In der Vergangenheit fanden Abgrabungen zur Gewinnung von Sand und Kies statt, weitere Genehmigungen für 3 Abschnitte über einen Zeitraum von rund 30 Jahren liegen vor. Die unterschiedlichen Betriebsteile sind räumlich und betriebsorganisatorisch eng miteinander verbunden. Für die Aufbereitung von alten Baustoffen ("Bauschutt") aus dem Hoch- und Tiefbau sind entsprechende Brech- und Siebanlagen in Betrieb. Durch neuere Verordnungen für Ersatzbaustoffe ist im Hinblick auf die Aufbereitungskriterien insbesondere für die Behandlung von kontaminierten Böden eine neue mechanisch-biologische Bodenbehandlungsanlage geplant.

Für das Vorhaben einer zusätzlichen Bodenbehandlungsanlage in Erweiterung der vorhandenen Betriebseinrichtungen ist planungsrechtlich die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen vorgesehen (78. Änderung des FNP), der Betreiber der Anlage hat hierzu einen

Antrag bei der Stadt Geilenkirchen gestellt. Die Fläche für Landwirtschaft soll in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Bauschuttrecyclinganlage, Betonanlage, Bodenbehandlungsanlage, Kompostieranlage" geändert werden.



Die Verwaltung der Stadt Geilenkirchen nimmt im Rahmen des Antrags zur angestrebten Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung:

"Die Stadtverwaltung erachtet die vom antragstellenden Unternehmen geplante Funktionsergänzung um eine Bodenbehandlungsanlage als Bereicherung für die Baubranche im Stadtgebiet, ggf. auch darüber hinaus. Auch unter Berücksichtigung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine solche Planung anzustreben. Die Bodenbehandlung erscheint mit Blick auf die Rohstoffschonung und Deponieschonung durch Wiederverwertung als sinnvoll. Durch die bereits dort betriebenen Anlagen, würde kein neuer Siedlungsansatz geschaffen, sondern eine bestehende bauliche Nutzung ergänzt; Verkehrsinfrastruktur, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind gegeben."

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung sind gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) auch die Ziele der Raumordnung abzustimmen sowie die örtlichen Fachbehörden der Kreisverwaltung Heinsberg, u. a. in den Bereichen Naturschutz, Wasser, Abfallwirtschaft oder auch Immissionsschutz, zu beteiligen.

Sowohl die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln als auch die Fachbehörden des Kreises Heinsberg haben sich schriftlich geäußert und keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans erhoben. Von daher hat sich die Verwaltung der Stadt Geilenkirchen dafür entschieden, den Flächennutzungsplan wie oben im Kartenausschnitt dargestellt zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Rat der Stadt Geilenkirchen am 27.01.2022 gefasst.

2. Immissionsschutzrecht

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Für gewerbliche oder industrielle Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, gilt mit wenigen Ausnahmen die sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Die Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Die Schutzbedürftigkeit ergibt sich u. a. aus der Gebietsnutzung in der Nachbarschaft der Anlage unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bauleitplanung bzw. aus der Einordnung der Örtlichkeit zu den Gebietskategorien gemäß der Ziffer 6.1 der TA Lärm.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte für die ausgewiesene Gebietsnutzung nicht überschreitet. Gemäß TA Lärm gelten für die verschiedenen Gebietskategorien folgende Immissionsrichtwerte für die Beurteilung von Immissionen aus gewerblichen Anlagen außerhalb von Gebäuden.

Gebietsnutzung		Immissionsrichtwerte ¹⁾	
		Tagzeit 06.00 – 22.00 Uhr	Nachtzeit 22.00 – 06.00 Uhr
		in dB(A)	
GI	Industriegebiete	70	
GE	Gewerbegebiete	65	50
MU	Urbane Gebiete	63	45
MK, MD, MI	Kern-, Dorf- u. Mischgebiete	60	45
WA	Allgemeine Wohngebiete	55 ²⁾	40
WR	Reine Wohngebiete	50 ²⁾	35

- ¹⁾ Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage maximal um 30 dB(A) und in der Nacht maximal um 20 dB(A) überschreiten.
- ²⁾ In den gekennzeichneten Gebieten ist für Zeiten mit einer erhöhten Empfindlichkeit ein Zuschlag für die erhöhte Störwirkung zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Beurteilungspiegels ist der Zuschlag $K_R = 6 \text{ dB(A)}$ an Werktagen in den Teilzeiten von 06.00 bis 07.00 Uhr und von 20.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 06.00 bis 09.00 Uhr, von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 20.00 bis 22.00 Uhr entsprechend einzubeziehen.

Bei der Änderung von bestehenden oder der Genehmigung von neuen Anlagen muss sichergestellt werden, dass die Gesamtbelastung aus der eigenen Bestandsanlage, aus fremden Betriebsgrundstücken und der zusätzlichen Anlage am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten daher in der Summe aller gewerblichen Anlagen. Ein einzelnes Betriebsgrundstück darf ohne den Nachweis der Vorbelastung aus ggf. anderen relevant beitragenden Betriebsgeländen die Immissionsrichtwerte nicht alleine ausschöpfen. In der Regel leistet eine Anlage keinen schalltechnisch relevanten Beitrag mehr im Hinblick auf den Gesetzeszweck, wenn die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (Regefallbetrachtung nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm). Sofern dies nicht der Fall ist, ist eine Abschätzung bzw. Ermittlung der Vorbelastung aus den relevanten vorhandenen Betrieben bzw. in Hinblick auf die Gesamtbelastung zu führen.

Ob Vorhaben genehmigungsfähig sind, hängt aus schalltechnischer Sicht im Besonderen auch davon ab, inwieweit mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen in der Umgebung des Betriebsgrundstückes zu rechnen sein wird. Dies wie zuvor ausgeführt immer summativ, d. h. auch alle der Anlage zuzurechnenden Emittenten im Bestand stationär wie bewegt (anlagenbezogene Fahrzeugverkehre) wie auch alle Planungen sind in eine gutachterliche Beurteilung einzubeziehen.

3. Die TA Lärm im Kontext einer Flächennutzungsplanänderung und auf Ebene eines Genehmigungsverfahrens mit Schallimmissionsprognose (Gutachten)

Eine verbindliche, baurechtlich wie immissionsschutzrechtlich belastbare Geräuschemissionsprognose (Gutachten) nach TA Lärm erfordert eine Vielzahl von Plan- und Datengrundlagen wie auch konkrete Angaben für eine Bau- und Betriebsbeschreibung, die in ein entsprechendes Schallausbreitungsmodell zur Bestimmung der maßgeblichen Emittenten und zur Ermittlung der Beurteilungspegel im schutzbedürftigen Umfeld der Anlage einfließen.

Hierbei gilt es, die Emissionen aus allen relevanten Anlagenteilen im Freien hinsichtlich Lage, Einwirkzeiten und technischen Kennwerten festzustellen. Dazu gehören auch die anlagenbezogene Fahrzeugverkehre auf dem Betriebsgelände beispielsweise durch Lkw, Stapler, Radlader oder sonstige Gerätschaften. Bei Hochbauten und ggf. relevanten Innenpegeln durch Produktionsprozesse sind Schallübertragungen über die Außenbauteile ins Freie zu untersuchen und unter Berücksichtigung von pegelbeeinflussenden Parametern (Abstand, Beugung, Dämpfung, Reflektion, etc.) die Immissionen an den maßgebenden Immissionsorten über eine rechnergestützte Modellprognose zu ermitteln. Das Verfahren zur Berechnung und Beurteilung der Immissionspegel ist in der TA Lärm verankert.

Ein derartiger Bericht zu einer Geräuschemissionsprognose kann allerdings erst in einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren (Bauantrag) bzw. beim Neubau oder Änderung einer Anlage, die einen Antrag auf BImSchG-Genehmigung (§ 4, § 16) stellt, erarbeitet werden. In diesem Verfahren wird im Sinne der TA Lärm im Detail die Gebietsverträglichkeit der Anlage ggf. unter Einsatz und Dimensionierung von schalltechnischen Maßnahmen beim Emittenten oder auf dem Schallausbreitungsweg durch Hindernisse (Lärmschutzwände, Erdwälle, Einhausungen, etc.) nachgewiesen. Entsprechende bauliche, betriebsorganisatorische oder auch Einschränkungen zu Betriebszeiten können dann im Sinne von Auflagen / Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung auf der Grundlage des Schallgutachtens bestimmt werden.

Dies ist im Rahmen eines Flächennutzungsplanverfahrens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan ist als kommunales Planwerk mit Zielvorstellungen zu verstehen, er hat weder bindende oder rechtlich verpflichtende Wirkung noch erhebt er den Anspruch für den Anlagenbetreiber auf eine Genehmigung nach dem Immissionsschutzrecht. Auch wenn mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Bauschuttrecyclinganlage, Betonanlage, Bodenbehandlungsanlage, Kompostieranlage" die Nutzungen vergleichsweise klar definiert sind, so können beispielsweise weder Betriebszeiten, Art und Umfang der Betriebslogistik, akustisch relevante Parameter zu Maschinen und Geräten, ggf. erforderliche Lärmschutzbauwerke noch Mindestanforderungen an Schalldämm-

Maße zu Außenbauteilen von Gebäuden zeichnerisch oder auch immissionsschutzrechtlich in einem Flächennutzungsplan festgesetzt werden.

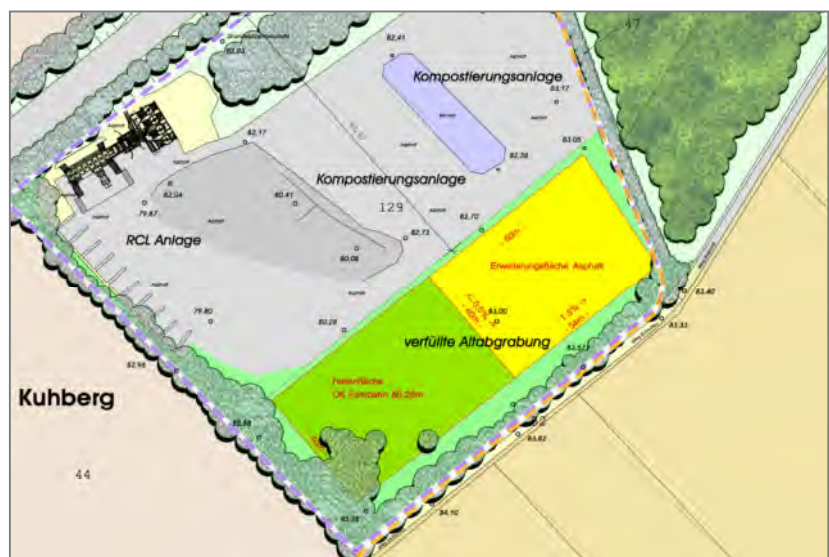
Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass die (vorbereitende) Bauleitplanung die Aufgabe hat, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der vielseitigen Belange und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodenzuordnung zu gewährleisten. In § 50 des BImSchG wird gefordert, in der Bauleitplanung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen untereinander vermieden werden. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegen- und untereinander objektiv abzuwägen (vgl. § 2 Abs. 3 BauGB), weder den Belangen des Umweltschutzes im Allgemeinen noch den Belangen des Lärmschutzes im Einzelnen kommt dabei ein Vorrang zu. Es obliegt der Gemeinde bei der Abwägung hierüber in den jeweiligen Planverfahren zu befinden.

4. Voreinschätzung aus schallimmissionstechnischer Sicht (vgl. Anlage zur Stellungnahme)

In Bauleitplanverfahren, übergeordneten Planverfahren, aber auch bei Genehmigungsverfahren zu anlagenbezogenen Geräuschimmissionen von Sportanlagen (nach 18. BImSchV), Freizeitanlagen (RdErl. Freizeitlärm NRW), Industrieanlagen und gewerblich-technischen Anlagen (nach TA Lärm), die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, sind die Träger öffentlicher Belange, die Aufgaben des Immissionsschutzes wahrnehmen, für den Bereich des Immissionsschutzes beteiligt.

Für das bestehende Betriebsgelände der SP Recycling GmbH südlich von Müllendorf wurden nach den vorliegenden Angaben in den Jahren 1995/96, 2001, 2018 und 2021 verschiedene

Bau- und Betriebsgenehmigungen im Zusammenhang mit einer Kompostierungs-, einer Bauschuttrecycling- und einer Betonmischanlage sowie Genehmigungen zur Abgrabung und Gewinnung von Sand/Kies durch die zuständigen Behörden ausgesprochen. Schalltechnische Untersuchungen bzw. Immissionsprognose nach TA Lärm in Form eines anlagenbezogenen Einzelgutachten wurden bisher nicht erstellt. Die Gebietsverträglichkeit der bestehenden Anlagenteile wurden daher insbesondere aus schallimmissionstechnischer Sicht bisher in den Genehmigungsverfahren nicht in Frage gestellt.



Im südlichen Teil des Betriebsgeländes auf einer verfüllten Abgrabungsfläche beabsichtigt die Firma nunmehr eine neue mechanisch-biologische Bodenbehandlungsanlage zu errichten (siehe

Grafik). Nach Firmenangaben ist Voraussetzung zum Betrieb der Anlage auch der Bau einer Halle mit den Abmessungen von ca. 60 m x 40 m, die innerhalb der grün dargestellten Fläche errichtet werden soll. Nördlich hiervon befinden sich die vorhandenen Betriebseinrichtungen der Bauschuttrecycling- und Betonmischanlage sowie Flächen zur Kompostierung von organischem Abfall (Garten- und Parkabfälle, "Grünschnitt" und Bioabfälle).

Eine erste städtebauliche wie immissionsschutzrechtliche Einschätzung erfolgt in der Anlage zu dieser gutachterlichen Stellungnahme. Neben Übersichtskarten und den planungsrechtlichen Voraussetzungen werden hier die einzelnen Anlagen auf dem Betriebsgelände gemäß der Abstandsliste nach dem RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007 (sogenannter "Abstandserlass") eingeordnet.

Zum Abstandserlass sind einige Hintergründe und Annahmen zum Verständnis ergänzend auszuführen. Es wird daher im Folgenden teilweise aus der letzten überarbeiteten Fassung aus dem Jahr 2007 zitiert.

Der Abstandserlass ist seit seiner Erstauflage 1972 mehrere Male den geänderten Rechtsvorschriften und dem fortschreitenden Stand der Technik angepasst worden. Die aktuelle Fassung beinhaltet Abstandsfestlegungen für insgesamt 221 Anlagenarten in 7 Abstandsklassen (I bis VII). In den Abstandslisten werden je nach Betriebsart unterschiedliche Abstände zwischen emittierenden Betrieben und schutzbedürftiger Wohnnutzung angegeben. Der Erlass und seine Anlagen beruhen auf einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) und des Landes (z. B. der Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL). Sie berücksichtigen ferner die einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen. Die Abstandsliste ist nicht abschließend. So fehlen z. B. gewerbliche Anlagen, die selbst in Wohn- oder gemischt genutzten Gebieten zulässig sind.

Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes basiert die Festsetzung der Abstände auf den Immissionsrichtwerten, wie sie in der TA Lärm für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind – entsprechend reinen Wohngebieten (WR) im Sinne der Baunutzungsverordnung Die BauNVO beinhaltet mit Typisierung von Baugebietsarten gleichermaßen eine der jeweiligen Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende "Immissionsschutz-Rangfolge", siehe nachfolgende Grafik.



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin (2021): Berliner Leitfaden. Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021, Ergänzungen IBK Schallimmissionsschutz: Kategorien im Sinne der TA Lärm

Um prognostische Abschätzungen zu emittierenden Anlagen auf der "sicheren Seite liegend" vornehmen zu können, nimmt der Abstandserlass NRW bei regelmäßig durchlaufenden Betrieben nachts (22-6 Uhr) ein Immissionsrichtwert von 35 dB(A), bei regelmäßig 1- bis 2-schichtig arbeitenden Betrieben zur Tagzeit (6-22 Uhr) von 50 dB(A) an. Diese Richtwerte entsprechen der Gebietseinstufung eines reinen Wohngebietes (WR) mit den damit verbundenen, vergleichsweise strengen Richtwerte nach TA Lärm.

In allgemeinen Wohngebieten (WA) gelten 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte, in Kern- (MK), Misch- (MI) oder auch Dorfgebieten (MD) werden 10 dB(A) höhere Werte als Schutzziel zugrunde gelegt. Beachtenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die sich durch die Abstandsregelung ergebenden Zwischenzonen nicht als "von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen" anzusehen sind, vielmehr kann innerhalb dieser Abstände eine weniger schutzbedürftige Nutzung als im Wohngebiet vorgesehen werden. Dies bedeutet im Kontext, dass die Staffelung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm mit weniger sensibleren Nutzungen als in einem reinen Wohngebiet (WR) in der nächsten Gebietskategorie eines allgemeinen Wohngebietes (WA) oder übernächsten Gebietskategorie eines Kern-, Misch- oder Dorfgebietes (MK, MI, MD) nachvollziehbarer Weise auch geringere Schutzabstände zulässt.

Von daher kann bei einigen Betriebsarten, bei denen sich ausschließlich oder überwiegend die angegebene Entfernung aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, bei allgemeinen Wohngebieten (WA) der Abstand i. d. R. um eine Abstandsklasse verringert werden. Bei Kern-, Misch- oder Dorfgebieten kann gar die übernächste Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.

In der Anlage zu dieser Stellungnahme sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen sowie die Abstände von maßgeblichen Schallquellen auf dem Betriebsgelände zu den Ortsrandlagen von Müllendorf, Würm und Beeck dargestellt. Für den zu maßgebend emittierenden Anlagenteilen in mehr als 300 m entfernten Südrand von Müllendorf weist der Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet (MD) aus. Im Bereich "Opheimer Benden" und der Blockstraße wechseln sich Wohngebäude, landwirtschaftlich genutzte Hofstellen und Freiflächen mit Pferdehaltung ab. Der örtlich festzustellende Gebietscharakter stimmt mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan überein. Damit verbunden ist zur Tagzeit ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) und zur Nachtzeit von 45 dB(A), die an den maßgeblichen Immissionsorten (an den Gebäuden) zu schutzbedürftigen Wohnräumen einzuhalten sind.

Weiter nordöstlich befindet sich in rund 700 m Entfernung der Ortsrand von Würm. An der Straße "Am End" existiert der Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Geilenkirchen aus dem Jahr 2005, der hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Östlich hiervon gelegen an der Müllendorfer Straße wechseln sich Wohngebäude, Anbauten/Schuppen und Flächen mit Tierhaltung (u. a. Pferde) ab, der Flächennutzungsplan weist hier ein Dorfgebiet (MD) aus. Der örtlich festzustellende Gebietscharakter stimmt mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan überein.

Der nordwestliche Ortsrand von Beeck befindet sich in östlicher Richtung in mehr als 900 m Abstand zu den schalltechnisch maßgebenden Einrichtungen auf dem Betriebsgelände der Firma SP Recycling GmbH. Der Flächennutzungsplan setzt hier im Bereich der Professor-Schröder-Straße Wohnbauflächen (W) fest. In diesem nördlichen Straßenabschnitt stehen über-

wiegend Wohngebäude, nach Süden in Richtung des Ortskerns sind einzelne gewerbliche Einrichtungen sowie Hallen/Schuppen zu landwirtschaftlich genutzten Hofstellen oder auch eine Gaststätte zu erkennen. Im Flächennutzungsplan erfolgt hier der Übergang zur Ausweisung eines Dorfgebietes (MD). Von daher entsprechen auch hier die Festsetzungen dem örtlich festzustellenden Gebietscharakter von gemischten Nutzungsstrukturen. Für den nordwestlichen Rand von Beeck kann nach den Angaben der Stadt Geilenkirchen für die Wohngebäude von der Gebietskategorie eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgegangen. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die jeweiligen Gebietskategorien sind zuvor unter Abschnitt 2 sowie in der Anlage zu dieser Stellungnahme dokumentiert.

Nach den Angaben der Firmenleitung sind die Arbeiten auf dem Gelände auf den Tagzeitraum beschränkt. Die TA Lärm definiert den 16-stündigen Beurteilungszeitraum wie zuvor erwähnt von 06.00 bis 22.00 Uhr. Im Weiteren können daher schalltechnische Betrachtungen für den Nachtzeitraum entfallen. In Folgerung hieraus ergeben sich für die Beurteilung der Geräuschemissionen an den Ortsrandlagen folgende Bedingungen gemäß TA Lärm:

- | | | | |
|----------------------|----|--------------------|----------|
| - Südrand Müllendorf | MD | Richtwert Tagzeit: | 60 dB(A) |
| - Südwestrand Würm | WA | Richtwert Tagzeit: | 55 dB(A) |
| - Nordwestrand Beeck | WA | Richtwert Tagzeit: | 55 dB(A) |

Der Richtwert von 50 dB(A) zur Tagzeit innerhalb von reinen Wohngebieten (WR) wird gemäß dem Abstandserlass NRW als Schutzziel bei der Festlegung der Abstände definiert. Von daher können unter Berücksichtigung der im konkreten Fall anstehenden Gebietsnutzungen die im Abstandserlass geforderten Abstände vom Grundsatz her schon überschätzend eingestuft werden.

Exemplarisch fordert der Abstandserlass unter der lfd. Nr. 43 bei der Betriebsart einer Betonmischanlage in der Abstandsklasse IV eine Entfernung von 500 m zur schutzbedürftigen Wohnbebauung innerhalb eines reinen Wohngebietes (WR). Der erforderliche Schutzabstand wird vornehmlich durch Geräuschemissionen bestimmt, allerdings unter dem Gesichtspunkt mit Produktion zur Nachtzeit. Nach dem Abstandserlass kann bei Begrenzung der Betriebszeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) eine niedrigere Abstandsklasse gewählt werden. Somit wäre anstatt der Abstandsklasse IV (500 m) die Abstandsklasse V (300 m) maßgebend. Dies wohlgermerkt im Abstand zu einem reinen Wohngebiet (WR). Bei der Gebietskategorie eines allgemeinen Wohngebietes (WA) wie am südwestlichen Rand von Würm im Wohngebiet "Am End" in rund 700 m Entfernung oder auch wie am nordwestlichen Rand von Beeck in über 900 m Entfernung, ist für diesen Betriebsteil mit Radlader- und Lkw-Betrieb an der Betonmischanlage, die erst vor einigen Jahren einer umfangreichen Modernisierung unterzogen wurde und dem Stand der Technik entsprechen dürfte, ein mehr als ausreichender Schutzabstand gegeben.

Weitergehend kann bei Kern-, Misch- oder Dorfgebieten (MK, MI, MD) gar die übernächste Abstandsklasse noch gebietsverträglich sein (IV mit Abstand 500 m → VI mit Abstand 200 m); dieses Schutzbedürfnis in Dorfgebieten (MD) ist am Südrand von Müllendorf im Bereich "Opheimer Benden" zugrunde zu legen, wo der Abstand deutlich mehr als 300 m zum maßgebenden Teil des Betriebsgeländes beträgt. Von daher werden auch hier keine Immissionskonflikte erwartet.

Für den Vergleich der sonstigen Einrichtungen auf dem Betriebsgelände wie die Bauschuttre-cyclinganlage, die Abgrabungsflächen zur Gewinnung von Sand/Kies sowie für die geplante Bodenbehandlungsanlage werden nach der Abstandsklasse V Abstände von 300 m zu reinen Wohngebieten (WR) gefordert. Zu den allgemeinen Wohngebieten (WA) in Würm und Beeck sind diese Abstände deutlich gegeben. Da sich die Anlagenteile im mittleren und südlichen Teil des Betriebsgeländes (bzw. bei den geplanten Abgrabungen noch weiter südlich) befinden, sind zum Ortsrand von Müllendorf, wie zuvor dargelegt und in der Anlage zu dieser Stellungnahme visualisiert, Abstände von deutlich mehr als 300 m gegeben. Immissionskonflikte sind auch hier nicht grundsätzlich erkennbar.

Die Flächen zur Kompostierung von Garten-, Park- und Bioabfällen können aus schalltechnischer Sicht hingegen nicht eindeutig einer Betriebsart gemäß der Abstandsliste zugeordnet werden. Zwar wird unter den laufenden Nr. 70 (Abstandsklasse IV (500 m)) und Nr. 128 (Abstandsklasse V (300 m)) von offen bzw. geschlossenen "Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen" gesprochen, allerdings zielen die Abstände – vordergründig bei größeren Kompostwerken – auf die Freisetzung von Geruchsstoffen ab. Im vorliegenden Fall liegt kein "Kompostwerk", sondern eher eine kleinteiligere Kompostierungsanlage vor. Für das Genehmigungsverfahren im Jahr 1995/96 wurde nach vorliegenden Angaben eine Einzelfallbetrachtung vorgenommen und ein luftschadstofftechnisches Gutachten erstellt. Die zulässigen Immissionswerte aus der Kompostierung in Mieten mit prozessbedingter FeuchteEinstellung werden an den zu beurteilenden Flächen in der Umgebung deutlich unterschritten, so dass aus geruchsemissionstechnischer Sicht die Abstände nicht benötigt werden.

Aus schalltechnischer Sicht entstehen mit dem Betrieb von Kompostierungsflächen i. d. R. in nur begrenztem Rahmen Geräusche durch die Transportfahrzeuge bei der An- und Auslieferung sowie durch die auf dem Gelände eingesetzten Maschinen und Fahrzeuge (z. B. Radlader, Häcksler). Die Abstandsliste zu den Kompostierungsanlagen ist daher auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar, gar schalltechnisch mehr als überzeichnend. Unter den in der Anlage zu dieser Stellungnahme ausgeführten Abschnitten aus dem Abstandserlass im Hinblick auf die Kompostierungsanlage erscheint selbst die Einordnung der Anlage in die Abstandsklasse V (300 m) noch schalltechnisch überbewertend, kritische Geräuschimmissionen wären bei den gegebenen Abständen zu den Ortsrandlagen nach gutachterlicher Auffassung aus diesem Anlagenteil ohnehin nicht zu erwarten.

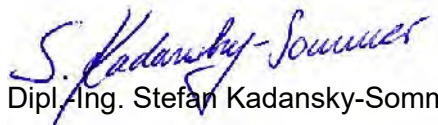
5. Schlussbemerkung

Wie zuvor ausgeführt kann aus der Änderung eines Flächennutzungsplanes sowohl unter den Gesichtspunkten des Baurechts wie auch nach dem Immissionsschutzrecht noch keine Genehmigung abgeleitet werden. Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, in dem aus Sicht des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und den Regelungen zu Geräuschimmissionen nach TA Lärm zu gewerblich-technischen Anlagen noch keine konkreten baulichen Maßnahmen oder auch ggf. notwendige schalltechnische Festlegungen wie Betriebszeitenbegrenzungen oder Lärmschutzbauwerke behandelt werden.

Die planungs- und immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen sind zuvor beschrieben. In der Anlage zu dieser gutachterlichen Stellungnahme sind insbesondere die gegebenen örtlichen Verhältnisse und die Abstände zu den Rändern der Siedlungsbereiche von Müllendorf, Würm und Beeck in Gegenüberstellung zur Einordnung der verschiedenen Betriebsteile nach dem "Abstandserlass NRW" zu finden.

Zwar können anhand der Abstandsliste nicht zwangsläufig verbindliche Rückschlüsse auf vorhandene Immissionssituationen gezogen werden, nach den derzeitigen Erkenntnissen, vordergründig aufgrund der Beschränkung der Betriebszeiten auf den Tagzeitraum und den gegebenen vergleichsweise großen Schutzabständen bestehen keine grundsätzlichen schalltechnischen Bedenken. Den Aussagen und Einschätzungen der Träger öffentlicher Belange (TÖB), die ebenfalls gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen keine grundsätzlichen Bedenken erhoben haben, wird zusammenfassend aus gutachterlicher Sicht gefolgt.

Für das bevorstehende Genehmigungsverfahren zum Bau einer Bodenbehandlungsanlage wird unter Einbezug der vorhandenen Betriebsteile ein Gebietsverträglichkeitsnachweis im Sinne der TA Lärm (Schallimmissionsprognose) empfohlen.


Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer
Beratender Ingenieur, 717762
Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen



SP Recycling GmbH

Antragsteller: Stephan Pyls
Geilenkirchen-Müllendorf

ANLAGE

zur gutachterlichen Stellungnahme Nr. XPG/01/22/GE/004



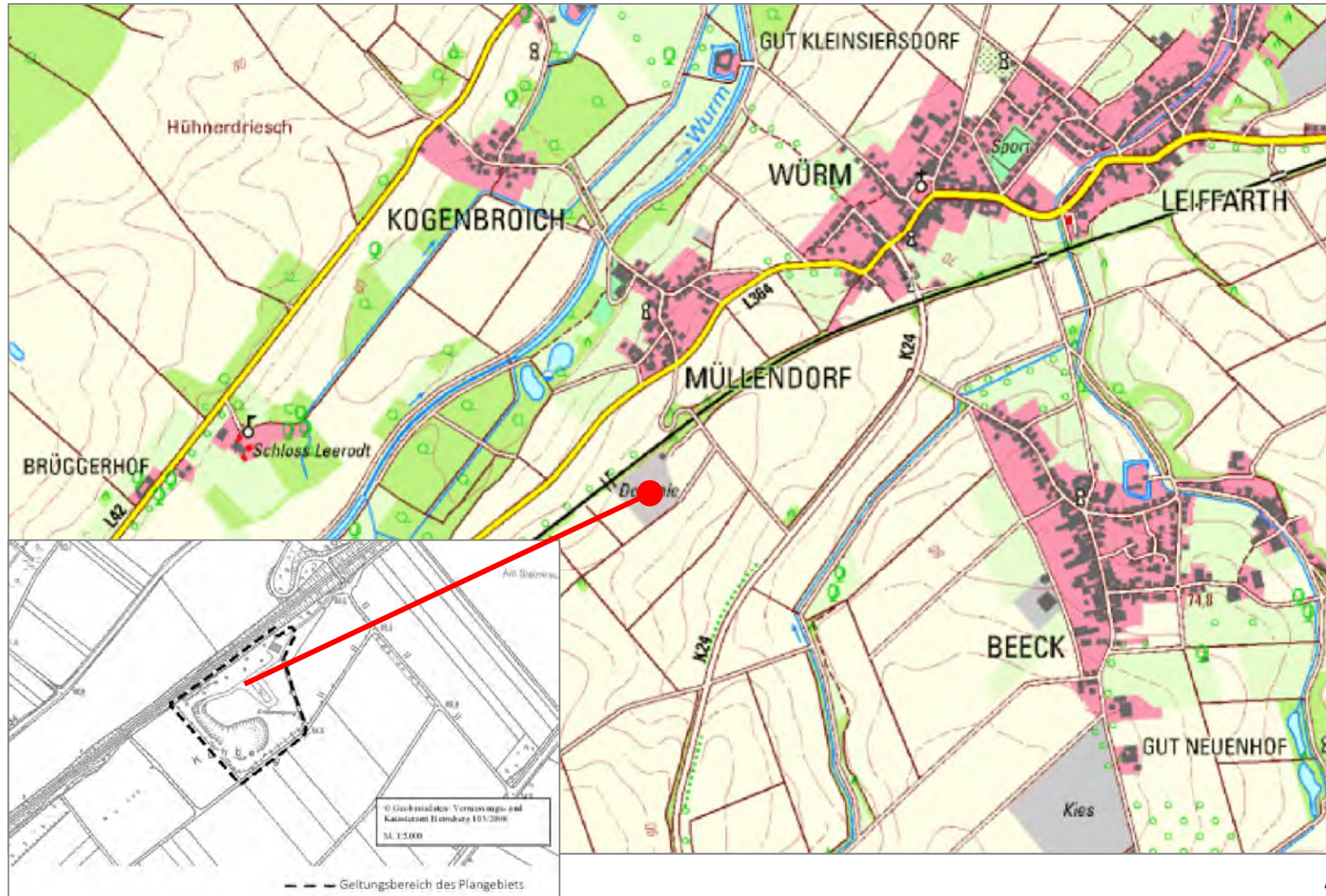
Ingenieurbüro
IBK Schallimmissionsschutz
Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer

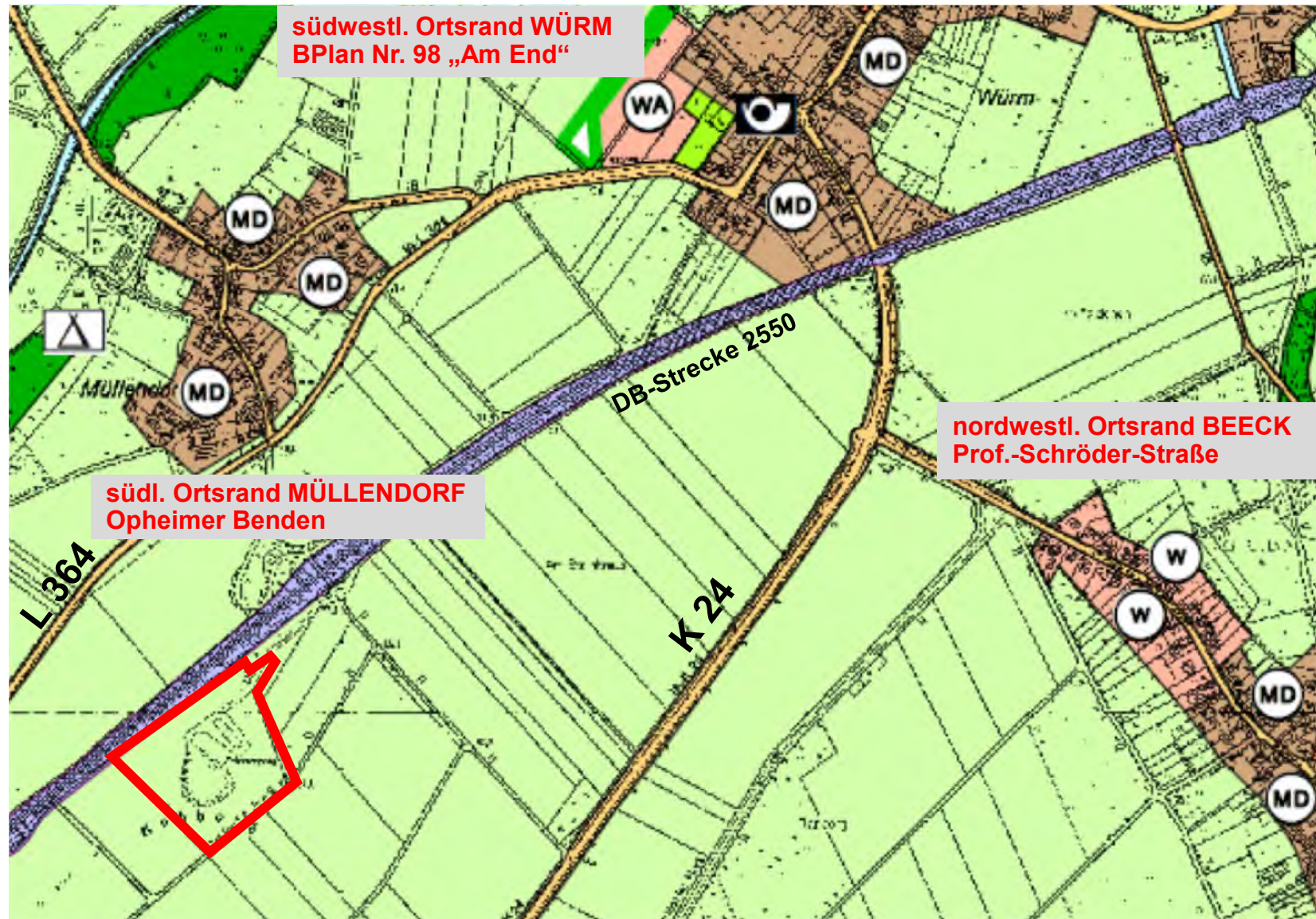
Beratender Ingenieur, 717762
Ingenieurkammer-Bau NRW

Feldstraße 85
52477 Alsdorf-Hoengen

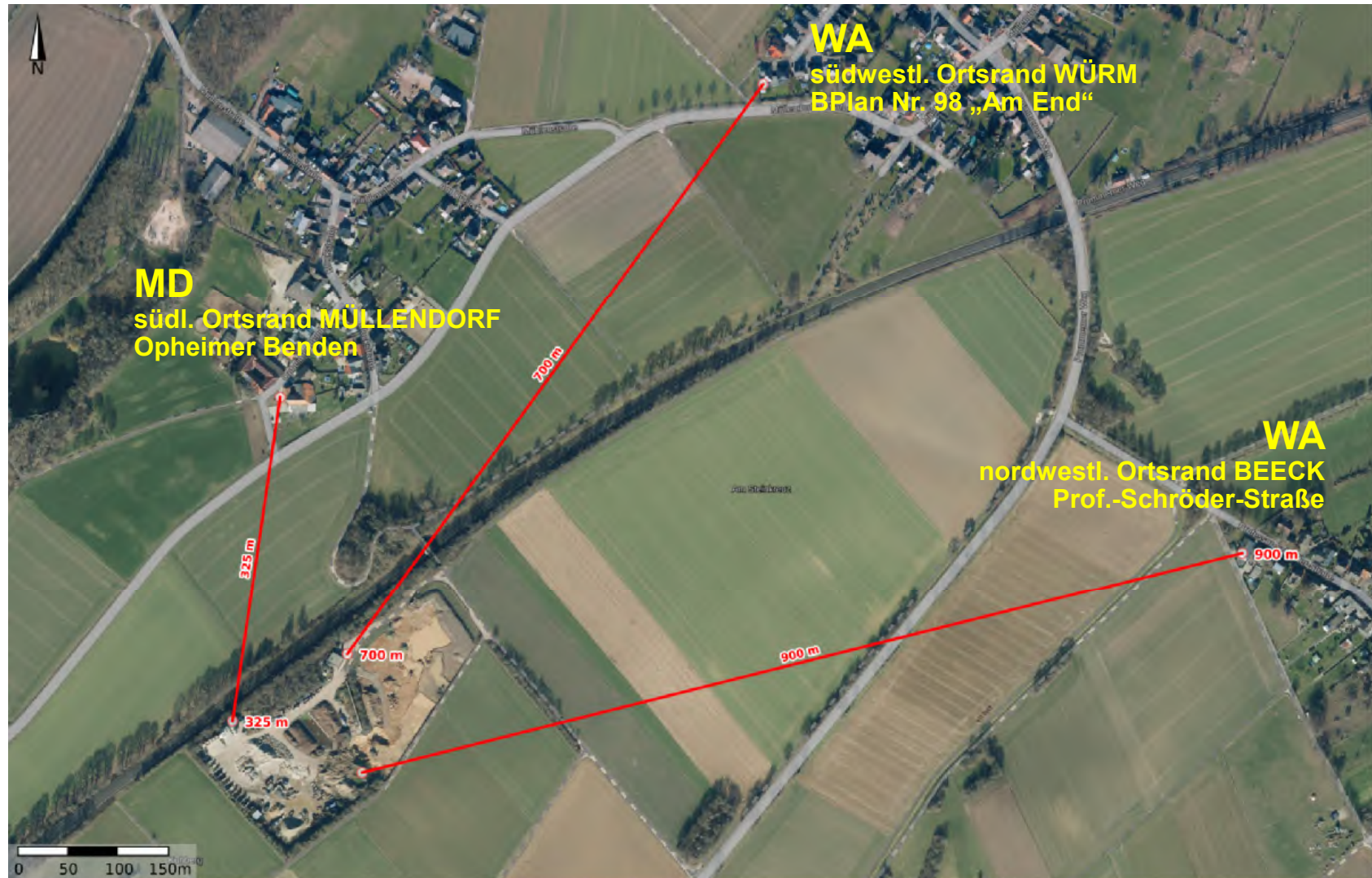
Tel.: +49 (0)2404 - 556552
Fax: +49 (0)2404 - 556549

Übersicht, Lage des Betriebsgeländes





Abstände und Gebietseinstufung



Rechtsgrundlagen

BlmSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998, sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz; Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 1. Juni 2017

MD

südl. Ortsrand MÜLLENDORF
Opheimer Benden

W(WA)

südwestl. Ortsrand WÜRM
BPlan Nr. 98 „Am End“

und

nordwestl. Ortsrand BEECK
Prof.-Schröder-Straße

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte für die ausgewiesene Gebietsnutzung nicht überschreitet.

Gemäß TA Lärm, dort Ziffer 6.1, gelten für die u. a. örtlich vorhandenen Gebietsnutzungen folgende Immissionsrichtwerte für die Beurteilung von Immissionen aus gewerblichen Anlagen außerhalb von Gebäuden.

Gebietsnutzung		Immissionsrichtwerte ¹⁾	
		Tagzeit 06.00 – 22.00 Uhr	Nachtzeit 22.00 – 06.00 Uhr
		in dB(A)	
GI	Industriegebiete	70	
GE	Gewerbegebiete	65	50
MU	Urbane Gebiete	63	45
MK, MD, MI	Kern-, Dorf- u. Mischgebiete	60	45
WA	Allgemeine Wohngebiete	55 ²⁾	40
WR	Reine Wohngebiete	50 ²⁾	35

¹⁾ Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage maximal um 30 dB(A) und in der Nacht maximal um 20 dB(A) überschreiten.

²⁾ In den gekennzeichneten Gebieten ist für Zeiten mit einer erhöhten Empfindlichkeit ein Zuschlag für die erhöhte Störwirkung zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels ist der Zuschlag $K_R = 6$ dB(A) an Werktagen in den Teilzeiten von 06.00 bis 07.00 Uhr und von 20.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 06.00 bis 09.00 Uhr, von 13.00 bis 15.00 Uhr und von 20.00 bis 22.00 Uhr entsprechend einzubeziehen.

Auf dem Gelände werden derzeit betrieben:

1. Kompostierungsanlage, Grundlage: Genehmigungsbescheid vom 28.03.1995 zur Kompostierung von Pflanzen- und Bioabfällen nach BImSchG, Gemarkung Würm, Flur 9, Flurstück 129.
2. Bauschuttrecyclinganlage, Grundlage: Genehmigungsbescheid vom 08.11.2001 zum Brechen und Klassieren von natürlichem und künstlichem Gestein sowie zur Behandlung von nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen nach BImSchG.
3. Betonmischanlage, Grundlage: Genehmigung vom 23.10.2018 für die Herstellung von hydraulisch gebundenen Tragschichten und Betonerzeugnissen.
4. Angrenzend an diesem Standort wird in Kürze eine Abgrabung betrieben. Grundlage: Abgrabungsgenehmigung für die Gewinnung von Sand und Kies vom 17.02.2021. Gemarkung Würm, Flur 9, Flurstücke 47, 50, 51, 52 tlw., 55-58, 67, 108 und 129. Die Bruttoabbaufäche beträgt ca. 7,4 ha und soll in 3 Abschnitten in einem Zeitraum von 30 Jahren abgegraben werden.



Betriebsgelände Bestand und Planung



Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)



Wesentliche Inhalte des Abstandserlasses NRW

Der Erlass und seine Anlagen beruhen auf einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) und des Landes (z. B. der Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL). Sie berücksichtigen ferner die einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen. Die Abstandsliste wurde auf der Basis des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4.BImSchV – Neufassung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 1619, 1623), aufgestellt.

Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes basiert die Festsetzung der Abstände auf den Immissionsrichtwerten, wie sie in der TA Lärm für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind – entsprechend reinen Wohngebieten (WR) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) –, angegeben sind; bei regelmäßig durchlaufenden Betrieben wurde der Nachtwert [35 dB(A)], bei regelmäßig 1- bis 2-schichtig arbeitenden Betrieben der Tagwert [50 dB(A)] zugrunde gelegt.



Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

2.2.2.4 Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand darf daher um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt (vgl. Nr. 2.2.1).

2.2.2.5 Bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits können bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.



Einordnung Bestand nach Abstandserlass NRW

Betonmischanlage



Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
IV	500	43	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (*)

➔ Änderung von IV (500 m) nach V (300 m)

Der Betrieb derartiger Anlagen ist sowohl mit Staub- als auch Geräuschemissionen verbunden.

Die Staubemissionen sind vergleichsweise gering. Sie treten nur bei den kurzzeitigen Befüllvorgängen der Kalk- und Zementsilos auf und können dabei durch auf die Druckausgleichsstutzen aufgesetzte Taschenfilter noch auf Reingasstaubgehalte $< 20 \text{ mg/m}^3$ begrenzt werden. Durch die natürliche Feuchtigkeit und den schnellen Umschlag bleibt auch die Staubentwicklung beim Umgang mit Kies und Sand gering. Die betrieblichen Verkehrsflächen sind durchweg befestigt und können somit leicht sauber gehalten werden.

Der erforderliche Schutzabstand wird vornehmlich durch die Geräuschemissionen bestimmt. Als Geräuschquellen sind der An- und Abtransport sowie die gesamten Zuführungs- und die Mischeinrichtungen anzusehen. Durch zeitliche Begrenzung des Antransportes des Materials kann zwar keine Minderung der Lärmemissionen, wohl aber eine Konzentration auf weniger immissionsempfindliche Tagesstunden erreicht werden. Beim Abtransport sind zeitliche Vorgaben meist nicht anwendbar, da die Betriebsführung auf die Abnahmezeitpunkte wenig Einfluss hat. Innerbetriebliche Transportgeräusche durch Radlader bzw. durch Band- oder Kettenförderung lassen sich durch Abschirmungen bzw. durch Kapselung mindern. Der Misch- und Dosierbereich wird vorzugsweise gekapselt ausgeführt.

Da bei der anlagenspezifischen Produktion und den nicht beeinflussbaren Abnahmezeitpunkten häufig mit Nachtarbeit gerechnet werden muss und die dabei eingesetzten Fahrzeuge erhebliche Geräuschemissionen verursachen, wird ein Abstand von 500 m als notwendig erachtet. Bei nur zweischichtigem Betrieb tagsüber kann eine niedrigere Abstandsklasse in Erwägung gezogen werden.



Einordnung Bestand nach Abstandserlass NRW

Bauschuttrecyclinganlage



Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
V	300	86	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
Zum Brechen und Mahlen kommen neben Backenbrechern entsprechend der Anforderungen der Weiterverarbeitung oder der unmittelbaren Verwendung auch Mühlen zum Einsatz. Zum Klassieren werden vornehmlich Schwingsiebe eingesetzt. Der entstehende Staub wird an der Entstehungsstelle, Brecher, Mühlen, an den Durchlässen für das zugeführte Rohmaterial und an den Auslässen für das zerkleinerte Gut, sowie an den Übergabestellen der Förderanlagen abgesaugt und einem Filter zugeführt. Mit einem Gewebefilter, das dem Stand der Technik entspricht, können Reingasstaubgehalte von weniger als $< 10 \text{ mg/m}^3$ erreicht werden. Störungen im Betrieb der Filteranlage werden durch Staubmesseinrichtungen registriert und führen kurzfristig zur automatischen Abschaltung der Produktion. Erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft durch Staub können allerdings durch den Lagerbetrieb (Roh- und Fertigwarenlager) und dem Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände hervorgerufen werden. Der Schutzabstand wird maßgeblich durch die anlagenbedingten vorstehend genannten Emissionen bestimmt, wobei durch Schwingsiebe noch Erschütterungen und niederfrequente Geräusche hinzutreten können, die sich jedoch durch schwingungsisierte Aufstellung ausreichend mindern lassen. Die Brecher-, Mahl- und Siebanlagen sind äußerst lärminensitive Aggregate. Durch entsprechende Ausführung nach dem modernen Stand der Emissionsminderungstechnik ist es jedoch möglich, die Emissionen soweit zu senken, dass ein Schutzabstand von 300 m ausreichend ist. Dieser Abstand berücksichtigt auch den Lade- und Transportbetrieb der Anlage.				

Einordnung Bestand nach Abstandserlass NRW

Kompostierungsanlage

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
---------------------	--------------	----------	--	------------------------------------

IV	500	70	8.5 (1+2)	Offene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3 000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (Kompostwerke)
-----------	------------	----	-----------	--


Abstandserlass bezieht sich vordergründig auf Geruchsimmissionen, schalltechnisch werden derartige Abstände nicht benötigt.

Bei der Kompostierung werden die organischen Abfallbestandteile durch Mikroorganismen zersetzt. Zum Einsatz kommt dabei entweder die offene Kompostierung in Mieten oder die geschlossene in Rottetürmen oder Rottetrommeln. Während des Rottevorganges kommt es zur Anreicherung von spezifischen Mikroorganismen, die für den biologischen Abbau der organischen Substanz erforderlich sind (Vergärung durch Keimbildung). Dabei kann es zu Staub-, Keim- und insbesondere zu Geruchsemissionen kommen.

Die Freisetzung von Geruchsstoffen ist bei der Kompostierung verfahrensbedingt.

Zur Minderung der Geruchsemissionen sind die Aufgabebunker mit einer Fahrzeugschleuse und Absaugeinrichtungen zu errichten. Die Abluft ist einer Abluftreinigungseinrichtung, z.B. Biofilter, zuzuführen.

Schallemissionen werden hauptsächlich durch die an- und abfahrenden Transportfahrzeuge und die auf dem Gelände eingesetzten Maschinen und Geräte verursacht.

Aufgrund der bei Kompostwerken mit offenen Mieten gewonnenen Erfahrungen mit der Ausbreitung von Gerüchen wird ein Schutzabstand von 500 m als notwendig erachtet. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Anlagen den Mindestanforderungen der VDI 3475 Blatt 2 entsprechen.

Durch den Begriff „Kompostwerke“ wird deutlich, dass kleinere Kompostierungsanlagen nicht unter diesen Anlagentyp fallen sollen. Vielmehr sind diese einer gesonderten Betrachtung zu unterziehen (vgl. auch Lfd. Nr. 128).



Einordnung Bestand nach Abstandserlass NRW

Abgrabung / Gewinnung von Sand und Kies



Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
V	300	146	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm

Es wird davon ausgegangen, dass Anlagen zur Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims oder Kies – ebenso wie die unter lfd. Nr. 85 beurteilten Steinbrüche – nur während der Tagesstunden betrieben werden.

Ihr Betrieb ist wegen der natürlichen Feuchtigkeit des Materials kaum mit Staubemissionen verbunden; allenfalls bei lang anhaltender trockener Witterung kann es durch den Kraftfahrzeugverkehr zu Aufwirbelungen kommen.

Dominierend sind die Geräuschemissionen. Diese werden im Bereich der Gewinnung sowohl durch die Bagger und Radlader als auch durch die Transporteinrichtungen, insbesondere Lastkraftwagen, verursacht. Sie lassen sich durch schalldämmende Verkleidung und geeignete Auspuffschalldämpfer teilweise vermindern.

Das gilt gleichermaßen für die von der Aufbereitung ausgehenden Geräusche. Durch Einhausung der vorherrschenden Lärmquellen, vornehmlich der Siebanlagen, lässt sich auch hier eine weitgehende Reduzierung der Schallpegel bewirken.

Unter Zugrundelegung der eingangs getroffenen Feststellung, dass o.g. Anlagen nur während des Tages betrieben werden, ist ein Schutzabstand von 300 m erforderlich.

Bei Betrieb von Brecheranlagen für Überkorn wird auf lfd. Nr.86 (2.2 (2) 4. BImSchV) verwiesen.



Angestrebte Genehmigungen / Planung

1. Vorhaben zur Errichtung einer mechanisch biologischen Bodenbehandlungsanlage auf der Parzelle der Gemarkung Würm, Flur 9, Flurstück 129. Voraussetzung zum Betrieb der Bodenbehandlungsanlage ist die Errichtung einer Halle (60m x 40m).

Flächennutzungsplanänderung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung des Betriebes um die Bodenbehandlungsanlage zu schaffen, ist es angezeigt, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Das könnte geschehen durch Darstellung eines entsprechenden Sondergebietes, in dem die bereits bestehenden Betriebsteile (Kompostierungsanlage, Bauschuttrecyclinganlage und Betonanlage) sowie Bodenbehandlungsanlage als Zweckbestimmung aufgeführt würden.

Heute ist der betroffene Bereich im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht aber seit vielen Jahren nicht den tatsächlichen, genehmigten Nutzungen vor Ort. - Insoweit wäre die Flächennutzungsplanänderung auch eine Anpassung des Planes an die Realität.

Einordnung PLANUNG nach Abstandserlass NRW

Bodenbehandlungsanlage

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
V	300	130	8.7 (1+2)	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden durch biologische Verfahren, Entgasen, Strippen oder Waschen mit einem Einsatz von 1 Tonne verunreinigtem Boden oder mehr je Tag Für die Behandlung von kohlenwasserstoffbelastetem Boden und Bauschutt sowie humoser Böden haben sich in der Vergangenheit biologische Behandlungsanlagen bewährt, wobei die unterschiedlichsten Techniken zur Anwendung kamen. Neben dem Landfarming und der Behandlung von Böden in Reaktoren hat sich in den letzten Jahren vor allem die Mietentechnik als leistungsstarkes On- bzw. Off-Site-Verfahren etabliert. Die biologische Reinigung kontaminierter Böden beruht darauf, dass Mikroorganismen verschiedene organische Schadstoffe als Kohlenstoff- und Energiequelle nutzen können und sie auf diese Weise abbauen. Das verunreinigte Material wird per LKW zur Anlage transportiert, gewogen und einer Deklarationsanalyse unterzogen. Auf der Basis der Analysedaten werden die optimalen Bedingungen für den Abbau der Kohlenwasserstoffe ermittelt. Der Transport zur Behandlung erfolgt innerbetrieblich durch Radlader. Die Bodenvorbereitung besteht in der Sichtung und Aussortierung von Störstoffen, z.B. Schrott, Betonresten. Danach wird das mit leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen verunreinigte Material entweder in geschlossenen Containern zunächst im Umluftverfahren belüftet oder in Hallen mit Absaugung zur Ausgasung verbracht. Beide Methoden dienen dem Austreiben leichtflüchtiger Bestandteile, die abgesaugt und einer Abgasreinigungsanlage, z.B. einem Aktivkohlefilter, zugeführt werden. Danach wird das Material zu Regenerationsmieten aufgeschichtet und mit Bakterienstämmen geimpft. Zur Beschleunigung des Regenerationsprozesses gibt man Nährstofflösung dem Material bei. Spezialfahrzeuge setzen die Mieten regelmäßig um. Die Verweildauer des zu reinigenden Materials ist je nach Kontaminationsgrad unterschiedlich. Das gereinigte Material wird einer Wiederverwertung im Straßen-, Garten- und Landschaftsbau zugeführt. Wegen des mit dem Betrieb der Anlage verbundenen Geräuschpegels durch den Zu- und Abgangsverkehr sowie durch den Einsatz von Radladern zur Beschickung und Umsetzung der Mieten ist ein Abstand von 300 m erforderlich. Geruchsemissionen können im Nahbereich auftreten, sind aber nicht abstandsbestimmend.



Flächennutzungsplanänderung →

- **Aussagen / Einschätzungen Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

- Bezirksregierung Köln 09.11.2021 →



gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine raumordnerischen Bedenken erhoben. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes kann eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt werden.

- Kreis Heinsberg 30.09.2021 →

Untere Naturschutzbehörde:
Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken. Aspekte des Naturschutzes mit inhaltlicher Substanz sind nicht betroffen. Die notwendigen Zustimmungen oder naturschutzrechtlichen Befreiungen der unteren Naturschutzbehörde werden – soweit erforderlich – in Aussicht gestellt.

Gemeinsame Stellungnahme der unteren Wasserbehörde, der unteren Bodenschutzbehörde, der Abgrabungsbehörde sowie der Abfallwirtschaftsbehörde:

Aus Sicht der o.g. Behörden bestehen gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

Untere Immissionsschutzbehörde:
Gegen die Planungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der hier zukünftig geplanten mechanisch-biologischen Bodenbehandlungsanlage in Abhängigkeit von der Durchsatzkapazität um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz handelt, für die dann nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ein Genehmigungsantrag nach BImSchG bei der zuständigen Behörde vorzulegen ist.

- **Gutachterliche Voreinschätzung, siehe Stellungnahme Nr. XPG/01/22/GE/004** →

Empfehlung:
Genehmigungsverfahren, Schallgutachten
Immissionsprognose nach TA Lärm zum
Gebietsverträglichkeitsnachweis

ECOPLAN

DEUTSCHLAND

Institut für Umweltschutz GmbH

Oechstraße 33
73672 Donzdorf
Telefon (07162) 9285-0
Telefax (07162) 9285-166

Scheibenbergweg 6
41238 Monchengladbach
Telefon (02166) 857-0
Telefax (02166) 857-200

Schmalenbachstraße 11
12057 Berlin
Telefon (030) 6849041
Telefax (030) 6857040

An der Feldmark 16
35515 Wunstorf
Telefon (05031) 962-0
Telefax (05031) 962-52

Rudolf-Diesel-Straße 1
95235 Odelzhausen
Telefon (08134) 5001
Telefax (08134) 5039

Am Dingstuhl 2a
94425 Taucha
Telefon (034298) 68989
Telefax (034298) 68618

Vogelsbergstraße 1
94646 Heppenheim
Telefon (06252) 74031
Telefax (06252) 78567

Tempeliner Straße 19
14473 Potsdam
Telefon (0331) 318265
Telefax (0331) 318123

Bismarckstraße 27-28
38179 Barleben/Magdeburg
Telefon (039203) 60229
Telefax (039203) 60894

LUFTECHNISCHES GUTACHTEN

zur

Prognose der
Geruchsstoffimmissionssituation
resultierend aus den Emissionen
einer geplanten
Anlage zur Kompostierung von
Pflanzen- und Bioabfällen

der Firma

H. J. Pyls
Geilenkirchen-Müllendorf
Container-Verleih
Mühlenstraße 6
52511 Geilenkirchen

Geprüft

Aachen, den



19. Feb. 96

Staatliches Umweltamt Aachen

Im Auftrag:

Ermittlung von
Emissionen und Immissionen:
Gase, Stäube, Dämpfe, Gerüche
Lärm, Geräusche, Erschütterungen

Lärminderungsplanung

Immissionsprognose

Umweltverträglichkeitsprüfungen

Sicherheitsanalyse

Schornsteinhöhenberechnung

Meßgerätekalibrierung

Umweltanalytik: Wasser, Abwasser, Abfall,
Schlamm, Boden, Pflanzen, Luft, Produkt

Arbeitsplatzuntersuchungen:
Luftinhaltsstoffe, Schall, Klima

Altlastenerkundung und -bewertung

Spurenanalytik: z.B. Dioxine, PCB, PAK, Pestizide

LUFTTECHNISCHES GUTACHTEN

zur

Prognose der
Geruchsstoffimmissionssituation
resultierend aus den Emissionen
einer geplanten Anlage zur Kompostierung von
Pflanzen- und Bioabfällen

der Firma

H. J. Pyls
Geilenkirchen-Müllendorf
Container-Verleih
Mühlenstraße 6
52511 Geilenkirchen

Geprüft

Aachen, den

Staatliches Umweltamt Aachen

Im Auftrag:

Auftraggeber: H. J. Pyls
Mühlenstraße 6
52511 Geilenkirchen

Auftrag vom: 8. Januar 1996

ECOPLAN-Projekt-Nr.: 96/360 0026

ECOPLAN-Bearbeiterin: Dipl.-Ing. N. Borcharding

Seitenzahl: 20

Datum: 15. Januar 1996

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	1
1.1. Geruchsstoffimmissionsvorbelastung IV	2
1.2. Geruchsstoffimmissionszusatzbelastung IZ	2
1.3. Geruchsstoffimmissionsgesamtbelastung IG	2
2. Allgemeines und Aufgabenstellung	4
3. Standort der Anlage	5
4. Anlagenbeschreibung	6
4.1. Beschreibung der zu behandelnden Abfälle	6
4.2. Bemessungsgrundlagen	6
4.3. Geruchsemissionen	7
5. Emissionsdaten	8
5.1. Mietenoberflächen	8
5.2. Geruchsstoffemissionen	8
6. Durchführung der Ausbreitungsrechnung	11
6.1. Rechenprogramm	11
6.2. Wetterdatensatz	11
6.3. Beurteilungsgrundlagen	12
6.4. Beurteilungsgebiet, Beurteilungsflächen und Aufpunkte	13
6.5. Betriebszeiten	15
6.6. Eingangsdaten	15
7. Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung	16
8. Beurteilung der Ergebnisse	17
8.1. Geruchsstoffimmissionsvorbelastung IV	17
8.2. Geruchsstoffimmissionszusatzbelastung IZ	17
8.3. Geruchsstoffimmissionsgesamtbelastung IG	17
9. Literatur	19

Geprüft

Aachen, den

Staatliches Umweltamt Aachen

Im Auftrag:

1. Zusammenfassung

Die Firma H. J. Pyls plant auf ihrem Gelände an der Kiesgrube in 52511 Geilenkirchen Ortsteil Müllendorf die Errichtung und den Betrieb einer Kompostierungsanlage zur Kompostierung von Pflanzen- und Bioabfällen. Als maximale Jahreskapazität ist ein Durchsatz von 6.570 t beantragt.

Die Kompostierungsanlage wird für die biologische Behandlung von Abfallstoffen ausgelegt. Zur Behandlung werden maximal 40 % Pflanzenabfälle und 60 % Bioabfälle aus der getrennten Sammlung in privaten Haushalten zugelassen.

Im Zuge des erforderlichen Bauantrages beauftragte die Firma H. J. Pyls die nach /1/ gemäß §§ 26, 28 Bundesimmissionsschutzgesetz /2/ benannte **ECOPLAN Deutschland Institut für Umweltschutz GmbH** mit der Erstellung eines Lufttechnischen Gutachtens über die Prognose der Geruchsstoffimmissionssituation resultierend aus den Emissionen der Anlage.

Die der Ausbreitungsrechnung zugrundezulegenden Emissionsdaten wurden der Literatur /3/ entnommen. Hierbei handelt es sich um weitgehende olfaktometrische Untersuchungen an verschiedenen Kompostierungsanlagen. Die Geruchsstoffemissionen wurden bei verschiedenen Eingangsstoffen durchgeführt, wobei auch die Alterung der Mieten sehr detailliert untersucht wurde.

Die Ausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Immissionskenngößen erfolgte aufgrund der geringen Emissionshöhen gemäß dem in der VDI-Richtlinie 3782, Blatt 4 /4/ beschriebenen Verfahren in Verbindung mit der Überhöhungsformel der TA Luft /5/.

Zur Prognose der Geruchsstoffimmissionskonzentration soll gemäß TA Luft /5/ eine dreidimensionale meteorologische Statistik aus Windrichtung, Windgeschwindigkeit und Ausbreitungsklasse nach Klug/Manier mit 10jährigem Beobachtungszeitraum verwendet werden, die für den Standort der Anlage repräsentativ ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der vergleichbaren orographischen Gliederung wurde für den Standort Geilenkirchen-Müllendorf die Ausbreitungsklassenstatistik der synoptischen Station Wildenrath als repräsentativ zugrundegelegt.

Die Beurteilung der Geruchsstoffimmissionswerte erfolgt entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) /6/.

Als Beurteilungsgebiet wurde die Wohnbebauung in Müllendorf und teilweise die Wohnbebauung von Würm gewählt. Andere Wohngebiete liegen nicht im Einwirkungsbereich der Anlage. Somit ergeben sich 7 relevante Beurteilungsflächen. Eine Beurteilungsfläche wird aus 9 Aufpunkten in 125 m Abständen gebildet. Die Aufpunkthöhe (z) wurde mit 1,5 m über Grund festgelegt. Der Geruchsstoffimmissionswert wird pro Beurteilungsfläche aus 9 Einzelwerten als arithmetischer Mittelwert gebildet.

1.1. Geruchsstoffimmissionsvorbelastung IV

Wenn das Vorhandensein anderer geruchsemitterender Anlagen auszuschließen ist, ist von einer vorhandenen Belastung $IV = 0$ auszugehen /6/.

Da in der Umgebung der geplanten Anlage nicht mit einer Geruchsstoffvorbelastung zu rechnen ist und auch aufgrund der Gebietsausweisung im Flächennutzungsplan langfristig keine Ansiedlung anderer Geruchsemitter zu erwarten ist, wurde die Geruchsstoffvorbelastung zu $IV = 0$ gesetzt.

Wohn- / Mischgebiet [relative Häufigkeit der Geruchsstunden]	Gewerbe- / Industriegebiet
0,000	nicht vorhanden

1.2. Geruchsstoffimmissionszusatzbelastung IZ

Die maximale Geruchsstoffimmissionszusatzbelastungssituation IZ angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden beträgt:

Wohn- / Mischgebiet [relative Häufigkeit der Geruchsstunden]	Gewerbe- / Industriegebiet
0,059	nicht vorhanden

1.3. Geruchsstoffimmissionsgesamtbelastung IG

Die Kenngröße der Gesamtbelastung ergibt sich aus der Addition der Kenngrößen für die vorhandene Belastung und die zu erwartende Zusatzbelastung entsprechend

$$IG = IV + IZ$$

Die Kenngröße der Gesamtbelastung ist zunächst auf zwei Stellen hinter dem Komma zu runden und anschließend mit dem Immissionswert für das jeweilige Gebiet zu vergleichen.

Die maximale Geruchsstoffimmissionsgesamtbelastungssituation angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden beträgt:

Wohn- / Mischgebiet [relative Häufigkeit der Geruchsstunden]	Gewerbe- / Industriegebiet
0,06	nicht vorhanden

Es zeigt sich, daß die Immissionswerte IW /7/

Wohn- / Mischgebiete	Gewerbe- / Industriegebiete
0,10	0,15

an allen betrachteten Beurteilungsflächen deutlich unterschritten werden.

1. Allgemeines und Aufgabenstellung

Die Firma H. J. Pyls plant auf ihrem Gelände an der Kiesgrube in 52511 Geilenkirchen Ortsteil Müllendorf die Errichtung und den Betrieb einer Kompostierungsanlage zur Kompostierung von Pflanzen- und Bioabfällen. Als maximale Jahreskapazität ist ein Durchsatz von 6.570 t beantragt.

Die Kompostierungsanlage wird für die biologische Behandlung von Abfallstoffen ausgelegt. Zur Behandlung werden maximal 40 % Pflanzenabfälle und 60 % Bioabfälle aus der getrennten Sammlung in privaten Haushalten zugelassen.

Im Zuge des erforderlichen Bauantrages beauftragte die Firma H. J. Pyls die nach /1/ gemäß §§ 26, 28 Bundesimmissionsschutzgesetz /2/ benannte **ECOPLAN Deutschland Institut für Umweltschutz GmbH** mit der Erstellung eines Lufttechnischen Gutachtens über die Prognose der Geruchsstoffimmissionssituation resultierend aus den Emissionen der Anlage.

Der Bearbeiterin lagen folgende Unterlagen vor:

- Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab 1:10 000
- Lageplan der Anlage, Maßstab 1:500

Eine Ortsbesichtigung des Standortes fand am 4. Januar 1996 statt.

3. Standort der Anlage

Das Anlagengelände der Firma H. J. Pyls liegt ca. 300 m südlich der Ortschaft Müllendorf auf weitgehend ebenem Gelände. Östlich der Anlage, in etwa 850 m Entfernung, befindet sich die Ortschaft Beeck, nordöstlich liegt Würm in ca. 750 Entfernung.

Die Umgebung des geplanten Anlagenstandortes ist ländlich geprägt. Unmittelbar neben der Bebauungsfläche befindet sich eine Kiesgrube und die Eisenbahnlinie Aachen-Mönchengladbach.

Das Anlagengelände liegt zur nächstgelegenen Bebauung leicht erhöht, so daß die von der Anlage ausgehenden Emissionen frei abgeleitet werden können.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den geplanten Anlagenstandort und dessen Umgebung.



Abb. 1: geplanter Anlagenstandort und Umgebung
Maßstab 1:10 000

4. Anlagenbeschreibung

4.1. Beschreibung der zu behandelnden Abfälle

Die Kompostierungsanlage wird für die biologische Behandlung von Abfallstoffen ausgelegt. Zur Behandlung werden Pflanzen- und Bioabfälle im Verhältnis 40:60 zugelassen. Die Bioabfälle stammen aus der getrennten Sammlung in privaten Haushalten. Die Bioabfälle werden mit den Pflanzenabfällen vermischt.

4.1.1. Durchsatz

Es ist geplant 6 570 t/a zu verarbeiten. Dementsprechend kann von einem mittleren Durchsatz von 126,3 t pro Woche ausgegangen werden.

Der maximale Jahresinput setzt sich somit wie folgt zusammen:

ca. 40 % Pflanzenabfälle (2 628 t/a) sowie
ca. 60 % Bioabfälle (3 942 t/a).

4.1.2. Abfallanlieferung

Die Anlieferung von Pflanzenabfällen erfolgt durch den Anlieferer nach einer Sichtkontrolle am Eingangsbereich der Kompostierungsanlage. Bioabfälle werden mittels Sammelfahrzeugen angeliefert, auf Störstoffe untersucht, mit Strukturmaterial (Pflanzenabfälle) vermischt und zu Mieten aufgesetzt.

4.2. Bemessungsgrundlagen

Für Pflanzen- und Bioabfälle, die nicht sofort verarbeitet werden können, ist eine Vorhaltung auf einer Lagerfläche vorgesehen.

4.2.1. Störstoffentnahme

Die Störstoffentnahme erfolgt bei Bedarf durch manuelle Sortierung auf der Anlieferfläche durch den Anlieferer. Bioabfälle werden durch das Personal von Störstoffen befreit.

4.2.2. Vorklassierung

Auf eine Vorklassierung wird aufgrund der geringen Mengen und der Störstoffentnahme nach der Anlieferung verzichtet.

4.2.3. Zerkleinerung und Homogenisierung

Zur Einstellung der optimalen Struktureigenschaften des Rotteausgangsstoffes werden die Abfälle durch shreddern zerkleinert.

Die Mischung und Homogenisierung des Materials erfolgt mittels Radlader. Eine Befeuchtung wird bei Bedarf durchgeführt.

4.2.4. Rotte

Das homogenisierte und von Störstoffen befreite Rottegut (Pflanzen- und Bioabfall gemischt) wird auf die Rottefläche in Form von Trapezmieten aufgesetzt. Die Mieten sind am Mietenfuß etwa 5 m breit und 50 m lang. Die Rottedauer liegt bei ca. 20 Wochen.

4.2.5. Feinaufbereitung

Im Anschluß an die Rotte wird der Kompost mit Hilfe eines Radladers einem Trommelsieb auf der Nachaufbereitungsfläche zugeführt.

4.2.6. Lagerfläche Kompost

Für die Lagerung von Fertigkompost ist neben der Nachaufbereitungsfläche eine Fertigkompostlagerfläche vorgesehen.

4.3. Geruchsemissionen

Der biologische Abbau organischer Substanz unter aeroben Milieubedingungen ist mit der Freisetzung erdigen Geruchs verbunden. Wenn im Rottekörper partiell ein Umschlag in anaerobes Milieu eintritt, werden dagegen Fäulnisbakterien freigesetzt. Durch bautechnische und betriebliche Maßnahmen ist unter dem Gesichtspunkt der Emissionsminderung Vorsorge zu treffen, die Ausbildung von Fäulniszonen in den Kompostmieten zu verhindern.

Dies erfolgt durch die Mischung eines gut strukturierten und daher gut belüftbaren Rotteausgangsstoffes. Die Homogenisierung der Rottematerialien ermöglicht zudem einen ausreichend lockeren Mietenaufbau.

Neben der Sauerstoffversorgung ist ein optimierter Wassergehalt im Rottegut für eine emissionsarme Kompostierung unabdingbar. Die wird zum einen durch Mischung des Rottematerials und zum anderen durch eine regelmäßige Feuchteinstellung gewährleistet.

Durch Umsetzen der Mieten wird eine regelmäßige Auflockerung der Mietenstruktur gewährleistet.

5. Emissionsdaten

Die der Ausbreitungsrechnung zugrundezulegenden Emissionsdaten wurden der Literatur /3/ entnommen. Hierbei handelt es sich um weitgehende olfaktometrische Untersuchungen an verschiedenen Kompostierungsanlagen. Die Geruchsstoffemissionen wurden bei verschiedenen Eingangsstoffen durchgeführt, wobei auch die Alterung der Mieten sehr detailliert untersucht wurde.

5.1. Mietenoberflächen

Es wurde davon ausgegangen, daß 2 Lagerflächen für das Rottegut zur Verfügung stehen.

Jede Miete hat eine Länge von 50 m und eine Breite von 5 m. Bei maximaler Auslastung der Anlage ist von einer konservativ abgeschätzten maximalen Mietenoberfläche von 3 750 m² auszugehen.

5.2. Geruchsstoffemissionen

Vom RWTÜV /3/ wurden Untersuchungen an 5 verschiedenen Grünabfallkompostierungsanlagen durchgeführt. Die Messungen erfolgten für ein Alter der Mieten vom Frischmaterial bis > 4 Wochen.

Folgende Geruchsstoffemissionen wurden ermittelt:

Pflanzenabfall Alter der Mieten	spezifischer Geruchsstoffstrom (GE/(h·m ²))		
	Minimum	Maximum	Mittelwert
Frischmaterial bis 1 Woche	610	84 830	42 720
1 bis 2 Wochen	1 000	19 200	10 100
2 bis 3 Wochen	1 180	13 900	7 540
3 bis 4 Wochen	1 390	16 400	8 900
> 4 Wochen	720	16 400	8 560

Da nur Meßergebnisse für Mieten bis zu 4 Wochen vorlagen, wurde die ermittelte Geruchsstoffemission auch für die Mieten bis zu 20 Wochen Lagerzeit zugrundegelegt. Diese Vorgehensweise stellt eine pessimale Abschätzung dar, da davon auszugehen ist, daß die Geruchsstoffemissionen mit wachsendem Alter der Mieten abnehmen.

Unter Berücksichtigung weiterer Literatur /7/, /8/ können die oben aufgeführten Mittelwerte für eine Pessimalschätzung der Emissionssituation herangezogen werden.

Weiterhin wurden vom RWTÜV /3/ Untersuchungen an 10 verschiedenen Bioabfallkompostierungsanlagen durchgeführt. Die Messungen erfolgten für ein Alter der Mieten vom Frischmaterial bis > 7 Wochen.

Folgende Geruchsstoffemissionen wurden ermittelt:

Bioabfall Alter der Mieten	spezifischer Geruchsstoffstrom (GE/(h·m ²))		
	Minimum	Maximum	Mittelwert
Frischmaterial	11 800	237 000	124 400
2 Tage	13 900	117 900	65 900
eine Woche	1 000	43 900	22 450
1 bis 2 Wochen	1 000	26 800	13 900
2 bis 3 Wochen	3 160	16 400	9 780
3 bis 4 Wochen	2 150	11 800	7 000
4 bis 5 Wochen	1 000	2 280	1 640
5 bis 6 Wochen	520	4 390	2 450
6 bis 7 Wochen	440	10 000	5 220
> 7 Wochen	100	2 680	1 390

Unter Berücksichtigung weiterer Literatur /7/, /8/ können die oben aufgeführten Mittelwerte für eine Pessimallabschätzung der Emissionssituation herangezogen werden.

Auf dem Gelände der Kompostierungsanlage soll eine Fläche von maximal 60 % zur Kompostierung von Bioabfällen und eine Fläche von 40 % zur Kompostierung von Pflanzenabfällen verwendet werden.

Somit ergibt sich folgende Verteilung der Geruchsstoffemissionen:

40 % Pflanzenabfälle	spezifischer Geruchsstoffstrom (Mittelwert)	durchschnittliche Mietenoberfläche	Geruchsstoffstrom
Alter der Mieten	[GE/(h·m ²)]	[m ²]	[·10 ⁶ GE/h]
Frischmaterial bis 1 Woche	42 720	75	3,2
1 bis 2 Wochen	10 100	75	0,76
2 bis 3 Wochen	7 540	75	0,57
3 bis 4 Wochen	8 900	75	0,68
> 4 Wochen	8 560	1 200	10,3
Summe		1 500	15,5

60 % Bioabfall	spezifischer Geruchsstoff- strom (Mittelwert)	durchschnitt- liche Mietenober- fläche	Geruchsstoff- strom
Alter der Mieten	[GE/(h·m²)]	[m²]	[·10 ⁶ GE/h]
Frischmaterial			
2 Tage	71 920	112,5	8,09
eine Woche			
1 bis 2 Wochen	13 900	112,5	1,56
2 bis 3 Wochen	9 780	112,5	1,10
3 bis 4 Wochen	7 000	112,5	0,79
4 bis 5 Wochen	1 640	112,5	0,18
5 bis 6 Wochen	2 450	112,5	0,28
6 bis 7 Wochen	5 220	112,5	0,59
> 7 Wochen	1 390	1462,5	2,03
Summe		2250,0	14,62

60 % Bioabfall	spezifischer Geruchsstoff- strom (Mittelwert)	durchschnitt- liche Mietenober- fläche	Geruchsstoff- strom
Alter der Mieten	[GE/(h·m²)]	[m²]	[·10 ⁶ GE/h]
Frischmaterial			
2 Tage	71 920	112,5	8,09
eine Woche			
1 bis 2 Wochen	13 900	112,5	1,56
2 bis 3 Wochen	9 780	112,5	1,10
3 bis 4 Wochen	7 000	112,5	0,79
4 bis 5 Wochen	1 640	112,5	0,18
5 bis 6 Wochen	2 450	112,5	0,28
6 bis 7 Wochen	5 220	112,5	0,59
> 7 Wochen	1 390	1462,5	2,03
Summe		2250,0	14,62

6. Durchführung der Ausbreitungsrechnung

6.1. Rechenprogramm

Die Ausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Immissionskenngrößen erfolgte aufgrund der geringen Emissionshöhen gemäß dem in der VDI-Richtlinie 3782, Blatt 4 /4/ beschriebenen Verfahren in Verbindung mit der Überhöhungsformel der TA Luft /5/.

6.2. Wetterdatensatz

Zur Prognose der Geruchsstoffimmissionskonzentration soll gemäß TA Luft /5/ eine dreidimensionale meteorologische Statistik aus Windrichtung, Windgeschwindigkeit und Ausbreitungsklasse nach Klug/Manier mit 10jährigem Beobachtungszeitraum verwendet werden, die für den Standort der Anlage repräsentativ ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der vergleichbaren orographischen Gliederung wurde für den Standort Geilenkirchen-Müllendorf die Ausbreitungsklassenstatistik der synoptischen Station Wildenrath als repräsentativ zugrundegelegt.

Der Beobachtungszeitraum beträgt 10 Jahre von 1981-1990.
Die Anemometerhöhe beträgt 10 m über Grund.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Windrichtungsverteilung an der Wetterstation Wildenrath für den Beobachtungszeitraum.

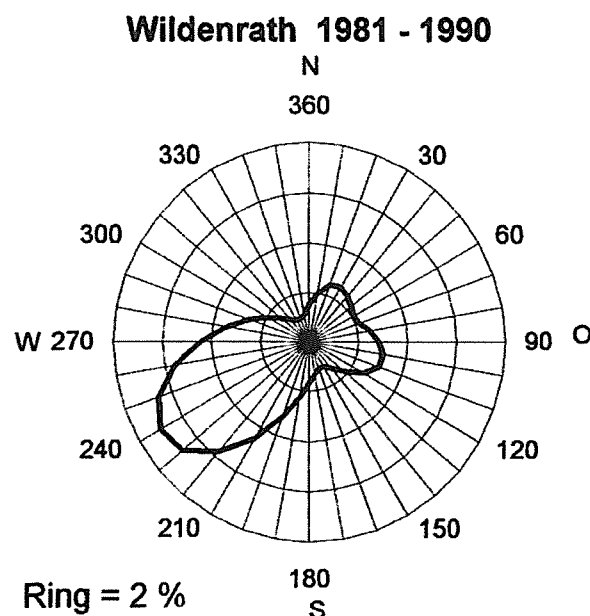


Abb. 2: Windrichtungsverteilungen am Anlagenstandort und an der Station Wildenrath

6.3. Beurteilungsgrundlagen

Die Beurteilung der Geruchsstoffimmissionswerte erfolgt entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) /6/.

Die wesentlichen Aspekte der Richtlinie werden hier in einer Zusammenfassung dargestellt:

6.3.1. Kenngrößen und Immissionswerte

Unterschieden werden die Kenngrößen für die vorhandene Belastung (IV), die zu erwartende Zusatzbelastung (IZ) und die Gesamtbelastung (IG), die für jede Beurteilungsfläche in dem für die Beurteilung der Einwirkung maßgeblichen Gebiet (Beurteilungsgebiet) ermittelt werden. Die vorhandene Belastung ist die von vorhandenen Anlagen ausgehende Geruchsbelastung ohne die zu erwartende Zusatzbelastung, die durch das beantragte Vorhaben hervorgerufen wird.

Eine Geruchsimmission ist nach dieser Richtlinie zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d.h. abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftliche Düngemaßnahmen oder ähnlichem. Sie ist in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung IG die in Tabelle 1 angegebenen Immissionswerte IW überschreitet.

Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden.

Tabelle 1: Immissionswerte IW für verschiedene Baugebiete

Wohn- / Mischgebiete	Gewerbe- / Industriegebiete
0,10 (10 %)	0,15 (15 %)

Die in Klammern angegebenen Zahlen stellen die Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle (1 GE/m³) in Prozent der Jahresstunden dar.

Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den Spalten 1 oder 2 zuzuordnen.

Wenn das Vorhandensein anderer geruchsemittierender Anlagen auszuschließen ist, ist von einer vorhandenen Belastung IV = 0 auszugehen.

Da in der Umgebung der geplanten Anlage nicht mit einer Geruchsstoffvorbelastung zu rechnen ist /9/ und auch aufgrund der Gebietsausweisung im Flächennutzungsplan langfristig keine Ansiedlung anderer Geruchsemittenten zu erwarten ist, wurde die Geruchsstoffvorbelastung zu IV = 0 gesetzt.

6.3.2. Beurteilungsflächen und Beurteilungsgebiet

Die Beurteilungsflächen sind quadratische Teilflächen des Beurteilungsgebietes, deren Seitenlänge 250 m beträgt. Eine Verkleinerung der Beurteilungsflächen soll gewählt werden, wenn außergewöhnlich ungleichmäßig verteilte Geruchsimmissionen auf Teilen von Beurteilungsflächen zu erwarten sind, so daß sie den Vorgaben nach Satz 1 auch nicht annähernd zutreffend erfaßt werden können. Entsprechend ist auch eine Vergrößerung der Beurteilungsfläche zulässig, wenn innerhalb dieser Fläche eine weitgehend homogene Geruchsstoffverteilung gewährleistet ist. Das quadratische Gitternetz ist so festzulegen, daß der Emissionsschwerpunkt in der Mitte einer Beurteilungsfläche liegt.

Das Beurteilungsgebiet ist die Summe der Beurteilungsflächen, die sich vollständig innerhalb eines Kreises um den Emissionsschwerpunkt mit einem Radius befinden, der dem 30fachen der nach Nr. 2 dieser Richtlinie ermittelten Schornsteinhöhe H' entspricht. Als kleinster Radius ist 600 m zu wählen.

6.3.3. Erheblichkeit der Immissionsbeiträge

Die Genehmigung für eine Anlage soll auch bei Überschreitung der Immissionswerte nicht wegen der Geruchsimmissionen versagt werden, wenn der von der zu beurteilenden Anlage zu erwartende Immissionsbeitrag (Kenngröße der zu erwartenden Zusatzbelastung) auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 0,02 (2 %) überschreitet.

Bei Einhaltung dieses Wertes ist davon auszugehen, daß die Anlage die belästigende Wirkung der vorhandenen Belastung nicht relevant erhöht (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung).

6.4. Beurteilungsgebiet, Beurteilungsflächen und Aufpunkte

Als Beurteilungsgebiet wurde die Wohnbebauung in Müllendorf und teilweise die Wohnbebauung von Würm gewählt. Andere Wohngebiete liegen nicht im Einwirkungsbereich der Anlage.

Somit ergeben sich 7 relevante Beurteilungsflächen. Eine Beurteilungsfläche wird aus 9 Aufpunkten in 125 m Abständen gebildet. Die Aufpunkthöhe (z) wurde mit 1,5 m über Grund festgelegt. Der Geruchsstoffimmissionswert wird pro Beurteilungsfläche aus 9 Einzelwerten als arithmetischer Mittelwert gebildet.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Beurteilungsgebiet und die Beurteilungsflächen.



Abb. 3: Lage des Beurteilungsgebietes und der Beurteilungsflächen
 Maßstab 1:10 000

5.5. Betriebszeiten

Es wurde pessimal davon ausgegangen, daß das Anlagengelände zu 100 % der Jahresstunden (8 760 h) voll belegt ist.

5.6. Eingangsdaten

Die in die Ausbreitungsrechnung eingehenden Parameter sind in der nachfolgende Tabelle dargestellt:

Pflanzen- und Bioabfall

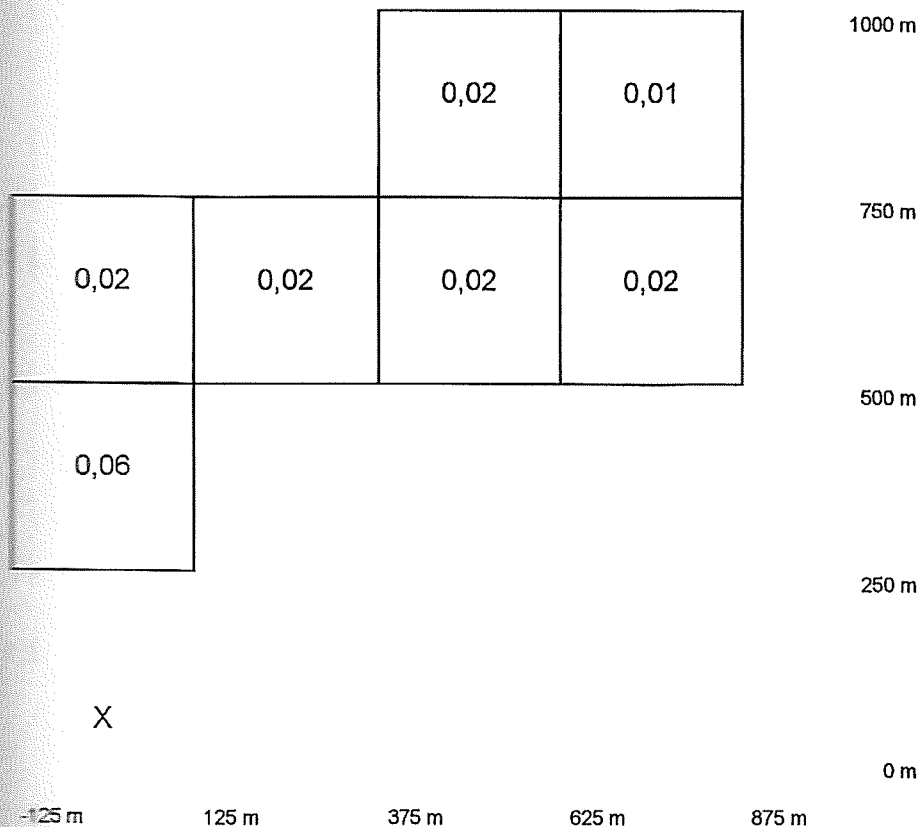
Geometrie der Rottefläche		
Länge	[m]	50
Breite	[m]	15
Höhe	[m]	4
Winkel zur Nordachse	[°]	140
Quellstärke	[GE/h]	$30 \cdot 10^6$
Lage der Rottefläche (Mitte)		
x-Koordinate	[m]	125
y-Koordinate	[m]	0

Die Rotteflächen wurden als Flächenquellen ohne Abgasfahnenüberhöhung in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt.

7. Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung sind in der nachfolgenden Abbildungen dargestellt.

Geruchsstoffimmissionszusatzbelastungssituation I1_z
angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden flächenbezogene Darstellung
Geruchseignisse ≥ 6 Minuten entsprechen einer Geruchsstunde



X - Mittelpunkt der Rottefläche

1. Beurteilung der Ergebnisse

1.1 Geruchsstoffimmissionsvorbelastung IV

Wenn das Vorhandensein anderer geruchsemittierender Anlagen auszuschließen ist, ist von einer vorhandenen Belastung $IV = 0$ auszugehen /6/.

Da in der Umgebung der geplanten Anlage nicht mit einer Geruchsstoffvorbelastung zu rechnen ist /9/ und auch aufgrund der Gebietsausweisung im Flächennutzungsplan langfristig keine Ansiedlung anderer Geruchsemittenten zu erwarten ist, wurde die Geruchsstoffvorbelastung zu $IV = 0$ gesetzt.

Wohn- / Mischgebiet [relative Häufigkeit der Geruchsstunden]	Gewerbe- / Industriegebiet
0,000	nicht vorhanden

1.2 Geruchsstoffimmissionszusatzbelastung IZ

Die maximale Geruchsstoffimmissionszusatzbelastungssituation IZ angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden beträgt:

Wohn- / Mischgebiet [relative Häufigkeit der Geruchsstunden]	Gewerbe- / Industriegebiet
0,059	nicht vorhanden

1.3 Geruchsstoffimmissionsgesamtbelastung IG

Die Kenngröße der Gesamtbelastung ergibt sich aus der Addition der Kenngrößen für die vorhandene Belastung und die zu erwartende Zusatzbelastung entsprechend

$$IG = IV + IZ$$

Die Kenngröße der Gesamtbelastung ist zunächst auf zwei Stellen hinter dem Komma zu runden und anschließend mit dem Immissionswert für das jeweilige Gebiet zu vergleichen.

Die maximale Geruchsstoffimmissionsgesamtbelastungssituation angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden beträgt:

Wohn- / Mischgebiet [relative Häufigkeit der Geruchsstunden]	Gewerbe- / Industriegebiet
0,06	nicht vorhanden

Es zeigt sich, daß die Immissionswerte IW /7/

Wohn- / Mischgebiete	Gewerbe- / Industriegebiete
0,10	0,15

an allen betrachteten Beurteilungsflächen deutlich unterschritten werden.

Literatur

- 1) Bekanntgabe des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen von 15.05.1991, Az.: V A 3 - 8817.4.2 -
- 2) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 3) Erfahrungen bei der Ermittlung von Geruchsimmissionen verursacht durch Flächenquellen
Wolfgang Medrow, Herbert Harkort, Christian Juergens, RWTÜV Essen
Staub - Reinhaltung der Luft 53 (1993) 413-418
- 4) VDI-Richtlinie 3782, Blatt 4 Entwurf 05/91
Umweltmeteorologie, Ausbreitung von Geruchsstoffen in der Atmosphäre
- 5) Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz
Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 27.2.1986
Gem. Min. Bl. Nr. 7 vom 28.02.1986
- 6) Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen
(Geruchsimmissions-Richtlinie), Anlage zum Erlaß des MURL vom 12.01.1995
- 7) Geruchsemissionen, Entstehung, Minderungsmaßnahmen, Ausbreitung
VDI Bildungswerk, Seminar 43-69-03: Planfeststellung und Betrieb von Kompostwerken
Wolfgang Harkort, Christian Juergens, RWTÜV Essen
- 8) Olfaktometrische Untersuchung an unterschiedlichen Kompostierungsanlagen und Anlagenteilen
Biologische Abfallbehandlung, M. Anemüller
- 9) Aussage des Bauamtes Geilenkirchen

GeprüftAachen, den **19. 2. 96****Staatliches Umweltamt Aachen**

Im Auftrag:



Mönchengladbach, den 17. Januar 1996

Projekt-Nr.: 96/360 0026

Zeichen: NB

Die Gruppenleiterin:

ECOPLAN
DEUTSCHLAND

Institut für Umweltschutz GmbH
Schelsenweg 6 · 41238 Mönchengladbach
Telefon (02165) 857-0 · Telefax 857-200

Börcherding

Geprüft

Aachen, den *19. Feb. '96*

Staatliches Umweltamt Aachen

Im Auftrag:

Klein

Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt
25.03.2022
2514/2022

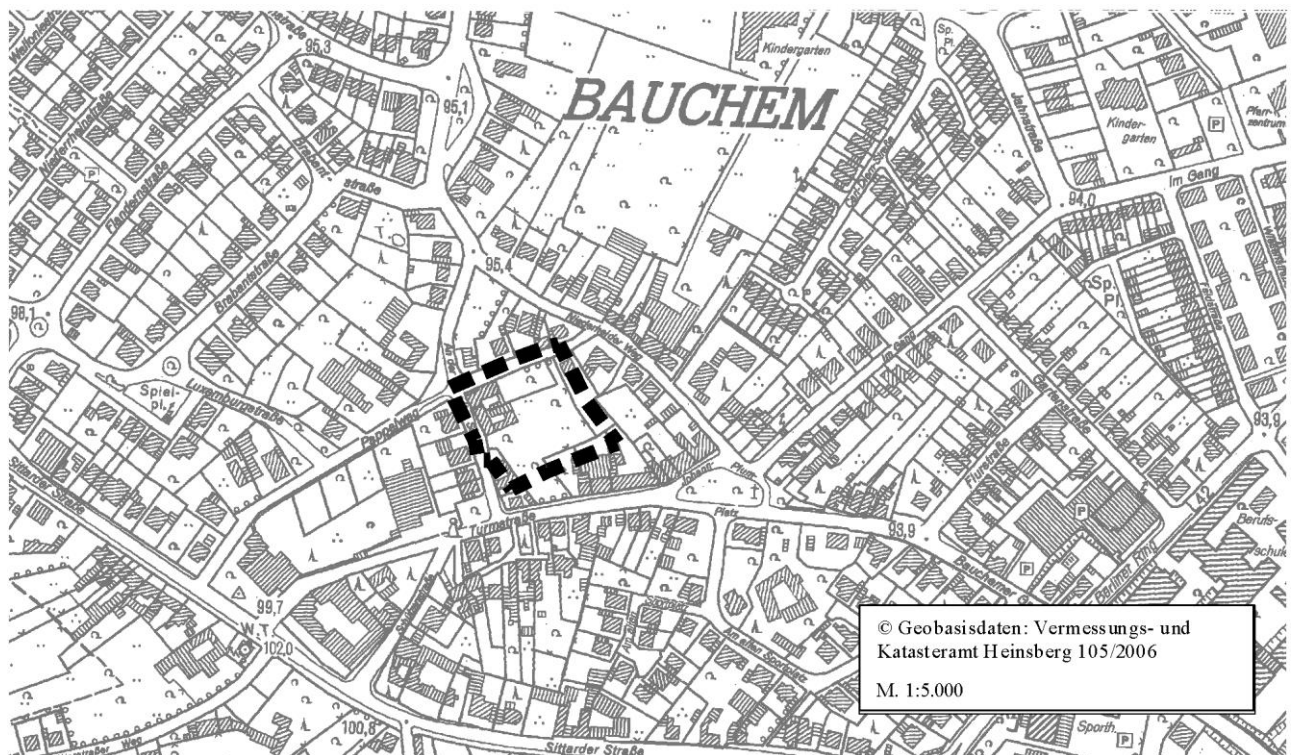
Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	07.04.2022
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	27.04.2022

Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen

Geltungsbereich: Fläche in Bauchem, nördlich der "Turmstraße", östlich der Straße "An der Alten Schule", südlich des Pappelwegs, westlich des "Niederheider Wegs"

- Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss über den geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans und Beschluss zur erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB



— — — Geltungsbereich des Plangebiets

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 30.06.2021 hat der Rat der Stadt Geilenkirchen auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung den seinerzeitigen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung hat der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 19.07.2021 – 19.08.2021 öffentlich ausgelegen; Stellungnahmen konnten abgegeben werden. Auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde entsprechend der vorgeschriebenen Fristen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sowohl aus der Öffentlichkeit, als auch seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zu verschiedenen privaten und öffentlichen Belangen abgegeben (siehe im Einzelnen Anlage A). Ein Abwägungsvorschlag wurde in der Zwischenzeit erarbeitet. Dieser ist ebenfalls der Anlage A zu entnehmen.

In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls durch das Stadtplanungsbüro „VSU GmbH“, aufgrund der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, denen vorschlagsgemäß gefolgt wird, ein geänderter und ergänzter Bebauungsplanentwurf mit zugehörigen Unterlagen erarbeitet (siehe Anlagen B – E).

Die Änderungen beziehen sich insbesondere auf

- die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe einer baulichen Anlage im süd-östlichen Baufenster des Plangebiets (Haus D),
- die Erweiterung der zulässigen Dachform für Vorhaben im Plangebiet um das Pultdach,
- die Vorschrift, einheitliche Dächer vorzusehen und
- die Vergrößerung der Fläche für die Tiefgarage auf das ganze Plangebiet.

Wird der Bebauungsplanentwurf nach der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) geändert oder ergänzt, ist er nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Beschlussvorschlag:

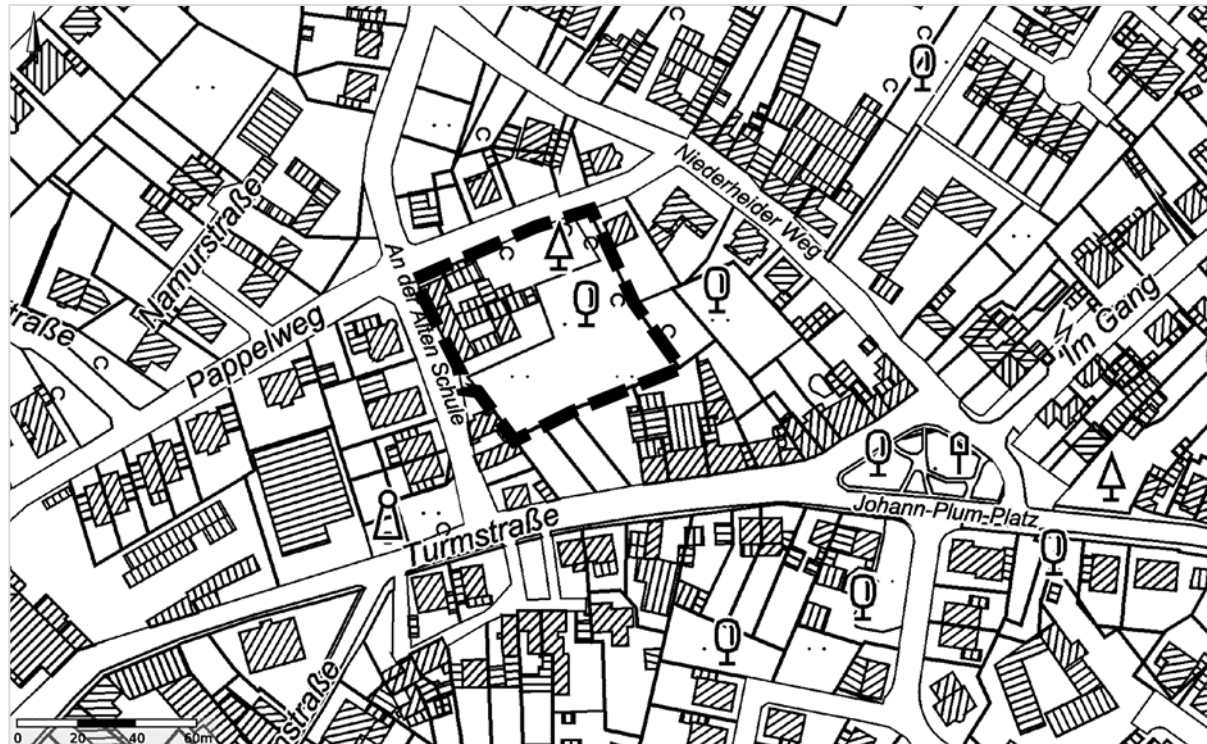
1. Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
2. Es wird beschossen, den geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen entsprechend § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut auszulegen und erneut Stellungnahmen einzuholen.

Anlagen:

Anlage A - Abwägung
Anlage B - Planurkunde
Anlage C - Textliche Festsetzungen
Anlage D - Begründung
Anlage E - Artenschutzprüfung (Stufe I)

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Kalus, 02451 629 222)

Bebauungsplan Nr. 120 „An der Alten Schule“



Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage
nach §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB
Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Stand: 24.03.22

Inhalt

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit I	4
B1. Bürger*in 1, Schreiben vom 02.05.2019.....	4
B2. Bürger*in 2, Schreiben vom 24.05.2019.....	5
B3. Bürger*in 3, Schreiben vom 03.06.2019.....	6
B4. Bürger*in 4, Schreiben vom 28.06.2019.....	6
2. Stellungnahme der Öffentlichkeit II	10
B5. Bürger*in 5, Schreiben vom 01.08.2019.....	10
B6. Bürger*in 6, Schreiben vom 02.08.2019.....	13
B7. Bürger*in 7, Schreiben vom 15.08.2019.....	17
B8. Bürger*in 8, Schreiben vom 15.08.2019.....	20
B9. Bürger*in 9, Schreiben vom 16.08.2019.....	22
B10. Bürger*in 10, Schreiben vom 16.08.2019.....	26
B11. Bürger*in 11, Schreiben vom 16.08.2019.....	30
B12. Bürger*in 12, Schreiben vom 16.08.2019.....	31
B13. Bürger*in 13, Schreiben vom 17.08.2019.....	35
B14. Bürger*in 14, Schreiben vom 17.08.2019.....	37
B15. Bürger*in 15, Schreiben vom 17.08.2019.....	40
B16. Bürger*in 16, Schreiben vom 18.08.2019.....	41
B17. Bürger*in 17, Schreiben vom 18.08.2019.....	43
B18. Bürger*in 18, Schreiben vom 19.08.2019.....	51
B19. Bürger*in 19, Schreiben vom 12.08.2021.....	54
B20. Bürger*in 20, Schreiben vom 12.08.2021.....	59
3. Träger öffentlicher Belange.....	62
T1: Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 09.07.2021	62



T2:	NEW Netz GmbH, Schreiben vom 14.07.2021	62
T3:	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Schreiben vom 21.07.2021	62
T4:	WestVerkehr GmbH, Schreiben vom 21.07.2021.....	62
T5:	Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6, Schreiben vom 26.07.2021.....	62
T6:	Stadt Hückelhoven: Amt für Stadtplanung und Liegenschaften, Schreiben vom 28.07.2021	63
T7:	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 24, Schreiben vom 28.07.2021	64
T8:	WVER - Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 04.08.2021	64
T9:	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb, Schreiben vom 06.08.2021	64
T10:	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Schreiben vom 09.08.2021.....	65
T11:	EBVGmbH, Schreiben vom 11.08.2021	65
T12:	Industrie- und Handelskammer Aachen, Schreiben vom 16.08.2021.....	65
T13:	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Heinsberg, Viersen, Schreiben vom 18.08.2021.....	65
T14:	LVR: Amt für Liegenschaften, Schreiben vom 18.08.2021	66
T15:	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 18.08.2021.....	66
T16:	Regionetz GmbH, Schreiben vom 18.08.2021.....	66
T17:	Erftverband, Schreiben vom 19.08.2021.....	67
T18:	Kreis Heinsberg: Federführung, Schreiben vom 19.08.2021.....	68

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
1. Stellungnahme der Öffentlichkeit I (vor Offenlage)		
B1. Bürger*in 1, Schreiben vom 02.05.2019		
Das durch Hr. Bert Dreßen und Sohn neugegründete Unternehmen „Future Flats“ und dessen Präsentation zum Bauvorhaben auf dem ehemaligen Grundstück der Familie Kamps, An der alten Schule bzw. Pappelweg in GK-Bauchem stimmte uns sehr nachdenklich. Die nach seiner Darstellung gemachte Aussage zum Thema „Schattenwurf – Beschattung der Nebengebäude“ des geplanten Haus D kann aus unserer Sicht nicht richtig sein. Hier wurde den anwesenden Teilnehmern nur die ungepflegte Rückseite des Flurgrundstücks Nr. 59 gemäß Lageplan der Turmstraße präsentiert. Von weiteren Grundstücken, die im Sonnenverlauf liegen, von denen wir auch betroffen sind, wurde vom Hr. Dreßen leider keine Äußerung getätigt. Wir sind der festen Überzeugung, dass uns durch die Bauhöhe des geplanten Hauses D mit EG + 1. OG + Staffelgeschoss + on TOP die Photovoltaik-Anlage ein erheblicher Anteil der Sonne auf unsere Terrasse / Garten genommen wird und somit ein deutliches Stück Lebensqualität verloren geht. Zu einer ersten Darstellung haben wir Ihnen einige Fotos mit Blick von unserer Terrasse zum Verlauf der Sonne vom 01.05.2021 beigelegt (hier zu erkennen die Gebäude auf den Flurstücken Nr. 60 + 49) (siehe Anlage 1). Eine mögliche Drehung des Hauses D, wie von Ihrem Mitarbeiter angesprochen, würde also hier keine signifikante Verbesserung hervorbringen. Hiermit laden wir Sie zu einem Besuch bei uns ein, damit sich im Vorfeld ein eigenes Bild von unserer Aussicht auf dieses geplante Gebäude bzw. Bauvorhaben machen können.		
B1 hat folgende Bedenken zum BBP B1 verweist auf „Schattenwurf – Beschattung der Nebengebäude“. B1 befürchtet, dass durch das geplante Haus „D“ ein erheblicher Anteil der Sonne auf seinem Grundstück verloren geht.	Zum Thema Schattenwurf: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien eines Bauherrn vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachtgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Das Grundstück von B1 liegt südöstlich des Geltungsbereichs in mindestens 20 m Entfernung vom Rand des Geltungsbereichs. Bei der Schattensimulation wurde für den 20.4. ein sehr geringer Schatten auf das Grundstück, jedoch nicht auf das Haus, kurz vor Sonnenuntergang geworfen. Mit einem um ein Geschoss reduzierten Gebäudekörper wird die Auswirkung durch die Verschattung deutlich geringer ausfallen.	Die Stellungnahme mit den Bedenken wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
B2. Bürger*in 2, Schreiben vom 24.05.2019		
seit vielen Jahrzehnten bewohnen wir unsere Immobilie am Johann-Plum-Platz ■ und genießen die großzügige Freifläche hinter unserem Haus. Hierzu zählen die Flurgrundstücke ■ und ■, auf denen wir uns frei bewegen können. Durch den Artikel der Aachener Zeitung vom 12.05.2021 über das Bauprojekt der Fa. Future Flats in Bauchem tauchte bei uns abends auf der Terrasse sitzend der Gedanke auf, welche Beeinträchtigungen auf unserem Grundstück mit Hinsicht zum Verlauf der Sonne bzw. Sonnenstand bezogen auf die geplante Baugröße/Bauhöhe der Häuser wohl zu erwarten sind. Wird dazu in der Planung ein Gutachten erstellt? Weiterhin fragen wir uns auch, welche Auswirkungen eine angedachte Süd/Süd-Ost Ausrichtung der Balkone/Dachterrassen mit sich bringt. Wird hier ggf. unsere Privatsphäre gestört? Uns ist bewusst, dass wir zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Stellungnahme abgeben können, aber vielleicht ist bei Ihrer Planung unsere Problematik evtl. zu berücksichtigen.		
B2 hat folgende Bedenken zum BBP 1) Beeinträchtigung hinsichtlich des Sonnenverlaufs auf seinem Grundstück. 2) Gestörte Privatsphäre durch Süd/Süd-Ost ausgerichteten Balkonen.	Zum Thema Schattenwurf: Zum Projekt eine Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Das Grundstück von B2 liegt im Südosten des Projekts in mindestens 20 m Entfernung vom Rand des Geltungsbereichs. Bei der Schattensimulation für den 20.4. ist ein sehr geringer Schattenwurf auf das Grundstück, jedoch nicht auf das Haus, kurz vor Sonnenuntergang festzustellen. Mit einem um ein Geschoss reduzierten Gebäudekörper wird die Auswirkung durch die Verschattung deutlich geringer ausfallen. Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant.	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
	Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen. Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B2 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Mit einem um ein Geschoss reduzierten Gebäudekörper wird die Auswirkung durch die Verschattung deutlich geringer ausfallen	
B3. Bürger*in 3, Schreiben vom 03.06.2019		
Bei der Präsentation am 29.4 .21 in der Realschule durch Herrn Bert Dresen, wurden von ihm mögliche Bebauungsvarianten rund um und auf unserem Grundstück dargestellt .Wir möchten mitteilen das eine Straßenführung durch unser Grundstück ■, keine Option für uns ist.		
B3 teilt mit, dass eine Straßenführung durch sein Grundstück nicht möglich wird.	Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Möglichkeit der Erschließung weiterer Grundstücke ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens Nr. 120.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
B4. Bürger*in 4, Schreiben vom 28.06.2019		
1. Im Ortsteil Geilenkirchen-Bauchem sind in den letzten 4 Jahren bereits 7 dieser jetzt vorgesehenen 4 Wohneinheiten im Bereich der Sittarder Strasse entstanden. Zusätzlich existieren 8 noch deutlich größere Wohneinheiten, aus den 60-er Jahren, im Bereich der Lütticher Strasse. Luftlinienmäßig liegen diese 19 Wohnböcke auf einer Entfernung von nur 395 Meter auseinander! Da kann man m.E. in der Tat von "Verdichtung" von Menschen in einem Stadtviertel reden. Der Wohnqualität und dem Wert der eigenen Immobilie ist das nicht zuträglich. Hier geht die Gewinn-Maximierung des Investors eindeutig zu Lasten der vorhandenen, umliegenden Bewohner im Umfeld. Und eine scheinbar sehr begrüßt wird, andere Chance der Artikulierung gegen dieses Projekt, was von städtischer Seite haben Anwohner, die dort überwiegend seit Jahrzehnten in Ruhe leben, leider nicht. Noch ein Satz zur Verdichtung: In Deutschland leben Ø 233 Bewohner auf 1 km², in diesem neuen Bereich, wenn 2 Menschen sich eine Wohneinheit teilen, da es für Einen alleine schwierig sein dürfte, diese zu finanzieren, sind es 19.700!		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
2. Bei einer vorgesehenen Gebäudehöhe von 10 Metern, wovon die oberen 3 Meter bewohnt genutzt werden und nicht wie im Umfeld überwiegend Dachgeschoss darstellen, sind mindestens 2 Wohnblöcke, mit einem Abstand von weniger als 7 Meter im seitlichen Abstand und ca. 10 Meter Abstand zum bisherigen Ruhezonen/Gartenbereich absolut indiskutabel. Um es klar auszudrücken: Man dringt in die Privatsphäre von Anwohnern ein, die dort seit Jahrzehnten ungestört ihre Freizeit verbringen konnten. Das ist dann Geschichte. Ich bin mir sicher, dass jeder von Ihnen sich gegen einen solchen Plan im eigenen, privaten Umfeld massivst, mit allen Mitteln zur Wehr setzen würde. Daher sollten die geplanten 4 Klötze m.E. dringst überdacht und mindestens um 1 Klotz reduziert werden. 3. In einem Gebäude soll eine Tiefgarage für die Bewohner aller 4 Wohnblocks, insgesamt 40 Wohneinheiten, entstehen. Die Fläche, gemäss Skizze oder Zeichnung (siehe Anlage 2), m.E. ist dies nicht eindeutig erkennbar, dürfte ca. 50 x 15 m betragen. Ist in jeder Wohneinheit nur 1 PKW vorhanden, wären das 40 PKW, die in dieser Tiefgarage Platz finden. Bei einer durchschnittlichen Fahrzeuggröße von ca. 4,5 m Länge und einer Breite von knapp 2 m + entsprechender Fläche zum ein- und aussteigen, sowie einem kleinen Fahrweg, passen max. 38 PKW in diese Tiefgarage (Skizze beigelegt). Ganz zu schweigen von Besuchern der Bewohner, für die gar kein Platz vorgesehen ist. Desweiteren wird ein Platz in der Tiefgarage auch monetär zu Buche schlagen, was einige Bewohner mit Sicherheit versuchen werden zu umgehen. Im Bereich des im Bebauungsplanes genannten Flurstückes ist m.E. kein einziger qm für PKW-Parkplatz vorgesehen. Wo werden diese Bewohner künftig einen Parkplatz suchen??? Im Bereich der direkt angrenzenden, verkehrsberuhigten Fahrwege "An der alten Schule", "Pappelweg" und Turmstrasse. Eine Maus wird es nach Fertigstellung dieses Bauvorhabens schwer haben, dort noch durchzukommen. Aber für das Ordnungsamt können Sie schon mal neue Planstellen andenken. 4. Lärm- und Abgasbelästigung Wir sind die Bewohner der Haus Nr. ■, Pappelweg. Unser Haus liegt genau gegenüber der geplanten Tiefgarage, Luftlinie keine 10 Meter entfernt. Die Lärm- und Abgasbelästigung von künftig knapp 40 Fahrzeugen dürfte erheblich sein. Auch hier sollte daher deutlich mehr Abstand und Rücksicht auf andere Anwohner genommen werden. Aus oben genannten Gründen bin ich daher mit dem in der jetzigen Form konzipierten Bebauungsplan, bzw. dem was daraus entstehen wird, nicht einverstanden.		
B4 hat folgende Bedenken zum BBP 1) Befürchtet eine „Verdichtung“ von Menschen in einem Stadtteil“ und Wertminderung seines eigenem Grundstücks / Immobilie.	Zur Verdichtung: Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen sieht für diesen Bereich eine Bebauung vor. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird durch das Baugesetzbuch sowie weitere Regeln gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Wenn schon die Erschließung vorhanden ist, sind diese Potentiale zu nutzen. Hierdurch wird eine weitere Zersiedelung vermieden und das Siedlungssystem für die Allgemeinheit tragfähiger. Die genannten Zahlen der Verdichtung sind nicht vergleichbar, da bundesweite Durchschnittszahlen nicht mit lokalen Daten kombiniert werden dürfen. Auf lokaler Ebene sind als Dimension Einwohner/ha üblich. Tatsächlich liegt die durchschnittliche Siedlungsdichte in	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
2) Störung der Privatsphäre durch geplante Gebäude. Schlägt vor Gebäude Anzahl von 4 auf 3 zu reduzieren.	Geilenkirchen (nur Wohnflächen) bei ca. 56 EW/ha. Im Projekt eines Bauherrn sind ca. 32 Kleinwohnungen und 6 Drei-Zimmer-Wohnungen geplant. Es können ca. 50 Personen erwartet werden. Im Baublock sind derzeit etwa 30 Wohnungen möglich, vielleicht auch mehr. Hinzu kommt ein weiteres Doppelhaus, das noch an der Turmstraße gebaut werden kann. Die mittlere Haushaltsgröße liegt in Geilenkirchen bei ca. 2,4, so dass außerhalb des Geltungsbereichs im Baublock ca. 80 Personen wohnen können. Derzeit liegt die mögliche Dichte also bei etwa 68 EW/ha am Standort. Sie würde dann auf etwa 110 EW/ha steigen. Zu berücksichtigen ist hier auch, dass auf jeden Fall eine Bebauung zulässig ist, auch ohne Bebauungsplan. Hier werden etwa 10-15 normal große Haushalte möglich, so dass die Dichte auf jeden Fall auf ca. 95-100 EW/ha ansteigen wird. Insgesamt kann keine übermäßige Verdichtung festgestellt werden. Zur Störung der Privatsphäre: Die derzeit geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant. Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen. Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Die Bebauung ist auf dem Grundstück generell möglich, auch ohne Bebauungsplan werden Menschen an den Grundstücksgrenzen sich aufhalten können. Die Vorteile, derzeit ein ungenutztes Grundstück in der Nachbarschaft zu haben, können	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
3) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Prognostiziert Verkehrsstörungen. 4) Lärm- und Abgasbelästigung	nicht erhalten werden, da hier gemäß Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht. Eine Reduzierung von 4 auf 3 Baukörper würde dem Grundsätzen des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen sowie die Nachverdichtung und Innenentwicklung zu fokussieren, um bisher unberührte Flächen im Außenbereich zu schonen, widersprechen. Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Beabsichtigt ist von einem Bauherrn, dass sein Vorhaben verstärkt andere Verkehrsmittel fördert, als das Auto. Hierzu soll eine Verabredung getroffen werden. Gelingt dies nicht, sind die allgemeinen Stellplatzanforderungen, die von der Stadt Geilenkirchen aufgestellt werden, zu erfüllen. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Zur Lärm- und Abgasproblematik: Es wird geschätzt, dass durch die Bewohner*innen ca. 135 Fahrten am Tag vorgenommen werden. Die	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
	genaue Größe, Lage der Tiefgarage und die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist noch nicht geplant, dies erfolgt bei der weiteren Architektenplanung. Eine zu starke Beeinträchtigung gegenüberliegender Grundstücke ist ausgeschlossen, ggf. wird im Rahmen der weiteren Planung ein Nachweis geführt, sofern dies erforderlich wird. Hinsichtlich der Lärm- und Abgaswirkung ist zu berücksichtigen, dass diese durch die immer strengeren Grenzwerte bei diesem geringen Verkehrsaufkommen nicht mehr von Bedeutung sind.	
2. Stellungnahme der Öffentlichkeit II		
B5. Bürger*in 5, Schreiben vom 01.08.2019		
Zum einen steht der ökologische Aspekt im Vordergrund. Auf der vorhandenen Wiese hat eine große Artenvielfalt an Insekten und Kleintieren wie zum Beispiel Hasen und Vögel die Möglichkeit zu nisten und zu leben. Nachdem bereits mehrere große und alte Bäume gefällt worden sind, hat sich die Artenvielfalt in diesem naturbelassenem Areal bereits stark reduziert. Weiterhin spielt gerade in Zeiten des Klimawandels die Bodenversiegelung eine starke Rolle. Nicht nur, dass eine grüne Wiese in der Dorfmitte den Dorfcharme aufrecht erhält, bei immer häufiger eintretenden Starkregenzeiten ist jede Ausgleichs- und Sickerfläche wichtig um das Wasser, ohne eine Überlastung der örtlichen Abwasserleitungen herbeizuführen, abzuleiten. Ein weiterer Aspekt ist der oben angesprochene "Dorfcharme". Die geplante Bebauung des Grundstückes sieht mehrstöckige, moderne Bauten vor, welche optisch nicht zu den Bestandsbauten in der Nachbarschaft passen. Zudem werden anliegenden Gärten durch die hohen Gebäude nicht nur Licht, sondern auch Privatsphäre genommen. Die mangelhaft geplante Parkplatzsituation der Wohnanlage wird die bereits jetzt angespannte Parkplatzsituation in der Turmstraße sowie dem Pappelweg weiter eskalieren lassen. Abschließend bitten wir, als Anwohner der Turmstraße, auch im Namen der Anwohner des Pappelweges, die Bebauung der Grünfläche zu überdenken.		
B5 hat folgende Bedenken zum BBP 1) Verweist auf ökologischen Aspekt: Die Wiese im BBP sollte erhalten bleiben.	Zur Wiese: Der Flächennutzungsplan sieht die Fläche zur Bebauung vor. Sie gehört zum im Zusammenhang bebauten Ort. Die Bebauung ist auch ohne Bebauungsplan zulässig, darauf besteht ein Rechtsanspruch. Ein möglicher Erhalt obliegt dem Eigentümer. Eine dauerhafte Wiese an dieser Stelle hätte auch keine Aufenthaltsqualität, da sie als Privateigentum der Öffentlichkeit nicht gesichert zugänglich gemacht werden kann. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird durch das Baugesetzbuch sowie	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
2) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen. 3) Beeinträchtigung hinsichtlich des Sonnenverlaufs auf anliegenden Grundstücken. 4) Beeinträchtigung hinsichtlich der Privatsphäre auf anliegenden Grundstücken.	weitere Regeln gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Wenn schon die Erschließung vorhanden ist, sind diese Potentiale zu nutzen. Hierdurch wird eine weitere Zersiedelung vermieden und das Siedlungssystem für die Allgemeinheit tragfähiger. Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen. Zur Verschattung: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Bedingt durch die Lage im Nord-Westen eines Baublocks werden Verschattungseffekte vor allem östlich des Vorhabens entstehen. Diese sind jedoch ähnlich zu denjenigen zu bewerten, die bisher durch die auf dem Grundstück stehenden Großbäume verursacht wurden. Eine unzumutbare Verschattung wird durch die laut Bebauungsplan jeweils maximal zulässigen Gebäude nicht entstehen. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht. Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung eines Bauherrn weist sowohl nach Norden, als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant.	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
5) Mangelhaftes KFZ-Stellplatzangebot.	Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen. Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Durch die grundsätzlich auch ohne Bebauungsplan mögliche Bebauung ist menschlicher Aufenthalt im Geltungsbereich zulässig. Eine unzumutbare Beeinträchtigung im Vergleich zu dieser möglichen Bebauung ist nicht gegeben. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht. Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Beabsichtigt ist von einem Bauherrn, dass sein Vorhaben verstärkt andere Verkehrsmittel fördert, als das Auto. Hierzu soll eine Verabredung getroffen werden. Gelingt dies nicht, sind die allgemeinen Stellplatzanforderungen, die von der Stadt Geilenkirchen aufgestellt werden, zu erfüllen. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich auch das Verkehrsaufkommen. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
6) Beeinträchtigung des Dorfcharms	Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Zur Beeinträchtigung des Dorfcharms: Der Bebauungsplan legt die geplante städtebauliche Ordnung fest. Der Dorfcharme ist eine nicht planbare Größe, die auch nicht im Katalog des § 9 des Baugesetzbuches verankert ist. Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchern in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Durch die geplante Neubebauung wird diese Entwicklung weitergeführt. Eine Charmveränderung kann nicht bewertet werden.	
B6. Bürger*in 6, Schreiben vom 02.08.2019		
1. <u>Verdichtung und Veränderung Ortsbild</u> Im Ortsteil Geilenkirchen-Bauchern sind in den letzten 4 Jahren bereits 7 dieser jetzt vorgesehenen 4 Wohneinheiten im Bereich der Sittarder Strasse entstanden. Zusätzlich existieren 8 noch deutlich größere Wohneinheiten, aus den 60-er Jahren, im Bereich der Lütticher Strasse. Luftlinienmäßig liegen diese 19 Wohnböcke auf einer Entfernung von nur 395 Meter auseinander! Da kann man u.E. in der Tat von "Verdichtung" von Menschen in einem Stadtviertel reden. Der Wohnqualität und dem Wert der eigenen Immobilie ist das nicht zuträglich. Hier geht die Gewinn-Maximierung des Investors eindeutig zu Lasten der vorhandenen, umliegenden Bewohner im Umfeld. Und eine andere Möglichkeit der Artikulierung oder des Widerstands gegen dieses Projekt, was scheinbar von städtischer Seite begrüßt wird, haben Anwohner, die dort überwiegend seit Jahrzehnten in Ruhe leben, leider nicht. Noch ein Satz zur Verdichtung: In Deutschland leben 0 233 Bewohner auf 1 km², in diesem neuen Bereich, wenn 2 Menschen sich eine Wohneinheit teilen, da es für Einen alleine schwierig sein dürfte, diese zu finanzieren, sind es 19.700! Sicherlich liegen der Berechnung im Detail unterschiedliche Parameter zugrunde, doch die Kernaussage, dass hier Menschen auf sehr engem Raum leben, bleibt. 2. <u>Beeinträchtigung der Privatsphären von bereits vorhandener Nachbarn</u> Bei einer vorgesehenen Gebäudehöhe von 10 Metern, wovon die oberen 3 Meter bewohnt genutzt werden und nicht wie im Umfeld überwiegend Dachgeschoss darstellen, sind mindestens 2 Wohnblöcke, mit einem Abstand von weniger als 7 Meter im seitlichen Abstand und ca. 10 Meter Abstand zum bisherigen		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Ruhezonen/Gartenbereich absolut indiskutabel. Um es klar auszudrücken: Man dringt in die Privatsphäre von Anwohnern ein, die dort seit Jahrzehnten ungestört ihre Freizeit verbringen konnten. Das ist dann Geschichte. Wir sind sicher, dass jeder von Ihnen sich gegen einen solchen Plan im eigenen, privaten Umfeld massivst, mit allen Mitteln zur Wehr setzen würde. Daher sollten die geplanten 4 Klötze u.E. dringst überdacht und mindestens um 1 Klotz oder 1 Etage je Klotz reduziert werden. 3. <u>Parkplatzsituation</u> In einem Gebäude soll eine Tiefgarage für die Bewohner aller 4 Wohnblocks, insgesamt 40 Wohneinheiten, entstehen. Die Fläche, gemäss Skizze oder Zeichnung, m.E. ist dies nicht eindeutig erkennbar, dürfte ca. 50 x 15 m betragen. Ist in jeder Wohneinheit nur 1 PKW vorhanden, wären das 40 PKW, die in dieser Tiefgarage Platz finden. Bei einer durchschnittlichen Fahrzeuggröße von ca. 4,5 m Länge und einer Breite von knapp 2 m + entsprechender Fläche zum ein- und aussteigen, sowie einem kleinen Fahrweg, passen max. 38 PKW in diese Tiefgarage (Skizze beigelegt). Ganz zu schweigen von Besuchern der Bewohner, für die gar kein Platz vorgesehen ist. Desweiteren wird ein Platz in der Tiefgarage auch monetär zu Buche schlagen, was einige Bewohner mit Sicherheit versuchen werden zu umgehen. Im Bereich des im Bebauungsplanes genannten Flurstückes sind u.E. kein einziger qm für PKW-Parkplatz vorgesehen. Wo werden diese Bewohner künftig einen Parkplatz suchen??? Im Bereich der direkt angrenzenden, verkehrsberuhigten Fahrwege "An der alten Schule", "Pappelweg" und Turmstrasse. Eine Maus wird es nach Fertigstellung dieses Bauvorhabens schwer haben, dort noch durchzukommen. Aber für das Ordnungsamt können Sie schon mal neue Planstellen andenken. 4. <u>Emissionen, Lärm- und Abgasbelastung</u> Wir sind die Bewohner der Haus Nr. ■, Pappelweg. (...). Die Lärm- und Abgasbelastung von künftig knapp 40 Fahrzeugen dürfte erheblich sein. Auch hier sollte daher deutlich mehr Abstand und Rücksicht auf andere Anwohner genommen werden. 5. <u>Abwässer, Kanalisation, Anliegerbelastung</u> Ist denn die von 40 Wohneinheiten zu erwartende zusätzliche Abwässer-Emission für das Kanalisationsnetz berücksichtigt und abgedeckt? Als das damalige Neubaugebiet Geilenkirchen Nord, Bauchern 1985/86 "in Betrieb ging" sind uns mehrere Male die Gullideckel im Bereich Niederheider Weg/An der alten Schule um die Ohren geflogen samt anschliessender brauner Brühe. Daraufhin wurden einige Jahre später die Anschlüsse erneuert und der Niederheider Weg, Pappelweg, usw. mit neuem Kanal, Fahrbahn und Gehwegen, unter Kostenbeteiligung der bestehenden Anwohner, versehen. Ist das diesmal, wenn die Baumassnahmen abgeschlossen, die Gehwege und Strassen ramponiert und ausgefahren sind, auch wieder so? Warum schreibt die Stadtplanung hier keine in der in der Umgebung befindliche ortsübliche Bebauung bzw. Bauweise, in Form von 1-, 2- oder 3-Familienhäusern vor, so, wie sie bisher im Umfeld schon vorhanden sind? Aus oben genannten Gründen sind wir daher mit dem in der jetzigen Form konzipierten Bebauungsplan, bzw. dem was daraus entstehen wird, nicht einverstanden.		
B6 hat folgende Bedenken zum BBP 1) Befürchtet eine „Verdichtung von Menschen in einem Stadtteil“ und	Zur Verdichtung: Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen sieht für diesen Bereich eine Bebauung vor. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird durch das Baugesetzbuch sowie	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Wertminderung seines eigenem Grundstücks / Immobilie. 2) Störung der Privatsphäre durch geplante Gebäude. Schlägt vor Gebäude Anzahl von 4 auf 3 zu reduzieren. 3) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Prognostiziert Verkehrsstörungen.	weitere Regeln gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Wenn schon die Erschließung vorhanden ist, sind diese Potentiale zu nutzen. Hierdurch wird eine weitere Zersiedelung vermieden und das Siedlungssystem für die Allgemeinheit tragfähiger. In Geilenkirchen liegt die durchschnittliche Siedlungsdichte (nur Wohnflächen) bei ca. 56 EW/ha. Im Projekt eines Bauherrn sind ca. 32 Kleinwohnungen und 6 Drei-Zimmer-Wohnungen geplant. Es können ca. 50 Personen erwartet werden. Im Baublock sind derzeit etwa 30 Wohnungen möglich, vielleicht auch mehr. Hinzu kommt ein weiteres Doppelhaus, das noch an der Turmstraße gebaut werden kann. Die mittlere Haushaltsgröße in Geilenkirchen beträgt ca. 2,4, so dass außerhalb des Geltungsbereichs im Baublock ca. 80 Personen wohnen können. Derzeit liegt die mögliche Dichte also bei etwa 68 EW/ha am Standort. Sie würde dann auf etwa 110 EW/ha steigen. Zu berücksichtigen ist hier auch, dass auf jeden Fall eine Bebauung zulässig ist, auch ohne Bebauungsplan. Hier werden etwa 10-15 normal große Haushalte möglich, so dass die Dichte auf jeden Fall auf ca. 95-100 EW/ha ansteigen wird. Insgesamt kann keine übermäßige Verdichtung festgestellt werden. Zur Störung der Privatsphäre: Grundsätzliches ist bei B2 dargestellt. Die Bebauung ist auf dem Grundstück generell möglich, auch ohne Bebauungsplan werden Menschen an den Grundstücksgrenzen sich aufhalten können. Die Vorteile, derzeit ein ungenutztes Grundstück in der Nachbarschaft zu haben, können nicht erhalten werden, da hier gemäß Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht. Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Beabsichtigt ist von einem Bauherrn, dass sein Vorhaben verstärkt andere Verkehrsmittel fördert, als das Auto. Hierzu soll eine Verabredung getroffen werden. Gelingt dies nicht, sind die allgemeinen Stellplatzanforderungen, die von der Stadt	Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind.

16/74

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Maßnahmen im Wohngebiet (Kostenbeteiligung Anwohner). 6) Wünscht sich eine ortsübliche Bebauung / Bauweise.	Ortsübliche Bauweise: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Da es Nachholbedarf bei der Versorgung mit kleinen Wohnungen gibt, müssen diese im Stadtgebiet verteilt angeordnet werden. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen größeren Wohnblocks und der vorhandenen Bebauung. Zu beachten ist, dass rein gestalterische Aspekte von Gebäuden formal keine Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB sind, hier kommt es vor allem auf Art und Maß der baulichen Nutzung an.	
B7. Bürger*in 7, Schreiben vom 15.08.2019		
Ich fürchte, dass durch das Bauvorhaben sich die Parkplatzsituation im Bereich der Turmstraße. und im Bereich der Straße“ An der alten Schule“ erheblich verschlechtern wird. Auch wenn Herr Jansen von der Stadt Geilenkirchen anlässlich der Sitzung einer abweichenden Regelung der notwendigen PKW Stellplätze positiv gegenüber gestanden hat, so kann ich als Anwohner nur darauf bestehen, dass genügend Stellplätze geschaffen werden. Schon jetzt ist die Parkplatzsituation besonders in den Abendstunden sehr angespannt, wenn jetzt noch 48 Bewohner mit ihren Besuchern hinzu kommen, wird die Situation für uns unerträglich. Insbesondere deshalb, weil die Straße“ Pappelweg“ und der Johann Plumplatz als Parkfläche wegen herabgesenkter Bürger*insteige nicht zur Verfügung stehen. Auch ist für mich nicht verständlich, warum die Angelegenheit im Eilverfahren betrieben wurde. Das Gesetz sieht zwar dieses Eilverfahren bei Wohnraumnot vor. Es müssen Gründe der Wohnraum Schaffung gegeben sein. Im Ortsteil Bauchem werden derzeit viele neue Wohnräume, zum Beispiel an der Straße“ Am alten Sportplatz“ und an der Sittarder Straße geschaffen. Warum diese Eile in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Bauchem? Auch fürchte ich, dass der vorhandene Kanal für das vermehrte Aufkommen von Abwasser nicht ausreichend ist und wir mit neuen Anliegerbeiträgen belastet werden. Ist der Kanal im Bereich des neuen Bauvorhabens zu erneuern? Ferner fürchte ich durch die Höhe der geplanten Baukörper auf meinem eigenen Grundstück mit Schatten rechnen zu müssen. Abgesehen davon werden die Balkone so ausgerichtet sein, dass ich meinen Garten kaum noch als Ruheraum nutzen kann. Ich hoffe, dass bei der Gestaltung des künftigen Bewahrungsplansmeine Einwände und die Einwände meiner Nachbarn berücksichtigt werden, so dass das Bauvorhaben sich in den vorhandenen Ortskern besser einfügt. Sollte es zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes kommen, so behalte ich mir vor gegen die Baugenehmigung Widerspruch einzulegen und zu beantragen, die aufschiebende Wirkung des Widerspruches anzuordnen. Ich hoffe jedoch, dass sie den Bürger*inn von Bauchem noch Gehör verschaffen und sich ein eigenes Bild von der Situation machen .		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
B7 hat folgende Bedenken zum BBP 1) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. 2) Sieht keinen Grund für ein „Eilverfahren“ 3) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen. 4) Beeinträchtigung hinsichtlich des Sonnenverlaufs auf anliegenden Grundstücken.	Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich auch das Verkehrsaufkommen. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. „Eilverfahren“: Das gewählte Verfahren nach „ 13a BauGB dient dazu, neue Bebauung, die auf bereits besiedelten Flächen und bei geringer Größe realisiert werden soll, einfacher zu ermöglichen. Es geht nicht um „Eile“ sondern um Verfahrensvereinfachung. Einen Zusammenhang mit Wohnraumnot setzt das Gesetz nicht fest. Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen. Zur Besonnung: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
5) Beeinträchtigung der Privatsphäre auf Grundstücken hinsichtlich der anliegenden	DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Die Wohnung von B8 liegt im Westen des Geltungsbereichs. Die Verschattungssimulation für den 20.4. zeigt, dass die Wohnung kurz nach Sonnenaufgang verschattet ist, danach aber nicht mehr. Im Gegenzug verschattet das Haus von B8 geplante Gebäude kurz vor Sonnenuntergang. Eine unzumutbare Beeinträchtigung liegt nicht vor, vor allem, da an gleicher Stelle auch ohne Bebauungsplan gebaut werden kann. Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant. Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen. Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten, da das Haus von B8 nur mit der Straßenseite betroffen ist, diese ist der Öffentlichkeit zugewandt. Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist nicht gegeben. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
6) Einfügen in den Ortskern	Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme nach Süden und Osten erreicht. Einfügen der Bebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Dabei gibt es sowohl Einzelhäuser, als auch geschlossene Bebauung an der Turmstraße mit einer entsprechenden Riegelwirkung. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen Einzelhäusern und einer riegelartigen Bebauung wie an der Turmstraße. Zu beachten ist, dass rein gestalterische Aspekte von Gebäuden formal keine Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB sind, hier kommt es vor allem auf Art und Maß der baulichen Nutzung an.	
B8. Bürger*in 8, Schreiben vom 15.08.2019		
Ich bin unmittelbar Anlieger des geplanten Bauvorhabens. Innerhalb der mir gesetzten Frist bis zum 19.8.2021 möchte ich gegen dieses Bauvorhaben in dieser Form widersprechen bzw. meine Vorbehalte geltend machen. ich fürchte, dass durch das Bauvorhaben sich die Parkplatzsituation im Bereich der Turmstraße. und im Bereich der Straße“ An der alten Schule“ erheblich verschlechtern wird. Auch wenn Herr Jansen von der Stadt Geilenkirchen anlässlich der Sitzung einer abweichenden Regelung der notwendigen PKW Stellplätze positiv gegenübergestanden hat, so kann ich als Anwohner nur darauf bestehen, dass genügend Stellplätze geschaffen werden. Schon jetzt ist die Parkplatzsituation besonders in den Abendstunden sehr angespannt, wenn jetzt noch 48 Bewohner mit ihren Besuchern hinzukommen, wird die Situation für uns unerträglich. Insbesondere deshalb, weil die Straße“ Pappelweg“ und der Johann Plumplatz als Parkfläche wegen herabgesenkter Bürgersteige nicht zur Verfügung stehen. Auch ist für mich nicht verständlich, warum die Angelegenheit im Eilverfahren betrieben wurde. Das Gesetz sieht zwar dieses Eilverfahren bei Wohnraumnot vor. Es müssen Gründe der Wohnraum Schaffung gegeben sein. Im Ortsteil Bauchem werden derzeit viele neue Wohnräume, zum Beispiel an der Straße“ Am alten Sportplatz“ und an der Sittarder Straße geschaffen. Warum diese Eile in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Bauchem? Auch fürchte ich, dass der vorhandene Kanal für das vermehrte Aufkommen von Abwasser nicht ausreichend ist und wir mit neuen Anliegerbeiträgen belastet werden. Ist der Kanal im Bereich des neuen Bauvorhabens zu erneuern?		

21/74

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
3) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen.	Zu Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen.	
4) Einfügen in den Ortskern	Einfügen der Bebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Dabei gibt es sowohl Einzelhäuser, als auch geschlossene Bebauung an der Turmstraße mit einer entsprechenden Riegelwirkung. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen Einzelhäusern und einer riegelartigen Bebauung wie an der Turmstraße. Zu beachten ist, dass rein gestalterische Aspekte von Gebäuden formal keine Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB sind, hier kommt es vor allem auf Art und Maß der baulichen Nutzung an.	

B9. Bürger*in 9, Schreiben vom 16.08.2019

wir als direkte Anwohner sind mit dem geplanten Bauobjekt nicht einverstanden.

Dieses Bauvorhaben mit zweigeschossigen Häusern, plus Staffelgeschoss (das sind genau gesehen dreigeschossige Häuser) passt nicht in das Dorfbild von Bauchem, dieses ist geprägt von Einfamilien-, Doppel-, und alten Reihenhäusern.

Wir als alteingesessene Bauchemer fühlen uns in unser Privatsphäre gestört. Unser Grundstück liegt im unteren Bereich des Pappelwegs, wir bekommen dieses Projekt (Haus A und teilweise Haus B) direkt vor die Nase gesetzt. Ab diesem Zeitpunkt werden wir von mindestens fünf Parteien 24 Stunden beobachtet, dieses gilt nicht nur für unseren Garten sondern auch für unsere Schlafzimmer (Frage: Finden Sie und unsere, von uns gewählten Ratsvertreter und vor allen unsere Bürgermeisterin, es angenehm wenn Sie immer im Garten und Schlafzimmer beobachtet werden?) zu allen Überfluss wird uns durch den Schattenwurf Sonnenlicht, sowie der Satelliten Empfang genommen.

Seit Jahren beschweren wir uns beim Ordnungsamt über die Parksituation im Pappelweg, er ist keine 3 Meter breit und hat an beiden Seiten abgesenkte Bordsteine, so das eigentlich Parkverbot herrscht und keiner hält sich daran. Und jetzt will Future Flats den Anwohnern weis machen das nur wenige Parkplätze benötigt werden und, dass der Bau ökologisch wäre. Dies kann Future Flats Immobilien den Ratsmitgliedern erzählen, aber uns nicht.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Uns würde auch interessieren in welchen Kanal die Abwässer geleitet werden, oder wird der Pappelweg aufgerissen und ein Kanal verlegt, in diesen Fall sind wir nicht bereit erneut Anliegergebühren zu entrichten (in den letzten 16 Jahren wurden diese von uns bereits für den Pappelweg und Niederheider Weg gezahlt) diese Kosten müssen den Investor in Rechnung gestellt werden, da er sich durch Mieteinnahmen bzw. Verkauf eine goldene Nase verdient. Im Umkreis von ca. 500m sind in den letzten 2 Jahren 7 von diesen Wohnblocks entstanden. Wir haben nichts gegen ein Bauprojekt, bzw. Schaffung von Wohnraum in unserem Ort, aber nur dann, wenn diese in angemessenen Abstand der individuellen Begebenheiten passen, diese Häuser passen nicht in das Ortsbild sie zerstören unser gepflegte, freundschaftliche und familienfreundlichen Nachbarschaft, diese Wohnblocks könnte man am Ortsrand bzw. Hauptverkehrsstraßen bauen. Dieses Bauprojekt ist umgeben von alten Bestandsbauten. Wir als Anwohner befürchten Nachteile betreffend der fehlenden Bäume, da alte Baumbestände bereits gefällt wurden. Dazu kommen fehlende Ruhebereiche, Freiflächen und die bereits genannten fehlenden Parkplätze. Des Weiteren kommt die Gefahr von Wertverlust, der Grundstücke sowie der darauf befindlichen Gebäude. Außerdem wird es, zu nicht vorhersehbaren Einschränkungen kommen.		
B9 hat folgende Bedenken zum BBP 1) Die neue Bebauung passt optisch nicht in die bestehende Bebauung und fügt sich damit nicht ein, weil die Bebauung von Einfamilien-, Doppel- und alten Reihenhäusern geprägt sei. 2) Beeinträchtigung hinsichtlich der Privatsphäre auf anliegenden Grundstücken.	Einfügung der Bebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Dabei gibt es sowohl Einzelhäuser, als auch geschlossene Bebauung an der Turmstraße mit einer entsprechenden Riegelwirkung. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen Einzelhäusern und einer riegelartigen Bebauung wie an der Turmstraße. Zu beachten ist, dass rein gestalterische Aspekte von Gebäuden formal keine Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB sind, hier kommt es vor allem auf Art und Maß der baulichen Nutzung an. Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant. Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
3) Beeinträchtigung hinsichtlich des Sonnenverlaufs auf anliegenden Grundstücken. 4) Beeinträchtigung hinsichtlich des Satelliten Empfangs.	zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen. Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B2 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Das Haus von B10 liegt gegenüber am Pappelweg. Da auf der Fläche des Geltungsbereichs generell eine Bebauung, auch ohne Bebauungsplan zulässig ist, wird auch durch diese Bebauung ein Sichtkontakt möglich sein. Dies ist bei innerörtlichen Bauweisen, bei denen auf beiden Seiten einer Straße gebaut werden kann, üblich. Zur Verschattung: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Das Haus von B10 wird zur Tag- und Nachtgleiche morgens nach Sonnenaufgang von der zulässigen Bebauung beschattet, beschattet wiederum selbst die zulässige Bebauung gegen Sonnenuntergang. An dieser Stelle ist auch ohne Bebauungsplan eine Bebauung zulässig, die entsprechende Verschattungswirkungen ausüben kann. Satellitenempfang: Auf Grund der notwendigen Neigung der Satellitenanlage und des Abstandes der geplanten Bebauung ist keine Beeinträchtigung durch Verstellen der Richtstrahlung möglich.	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
5) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Das Verkehrsgeschehen wird beeinträchtigt. 6) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet (Kostenbeteiligung Anwohner). 7) Ortsbild, Bebauung an anderer Stelle	Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Zum Kanal: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen. Eine Kostenbeteiligung der Anwohner, die durch den Bebauungsplan ausgelöst wird, ist nicht beabsichtigt. Es entsteht kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Entwässerungsanlagen. Lage der Bebauung: An dieser Stelle besteht grundsätzlich Baurecht. Durch eine Bebauung mit angemessener Dichte wird dem gesetzlichen Planungsauftrag, schonend mit Grund und Boden umzugehen, gefolgt. Dadurch kann eine Neuversiegelung vermieden werden. Auch an den von B10 genannten Stellen wird angemessen	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
8) Befürchtet die Einbüßung von Ruhebereichen, Freiflächen und Baumbestand.	gebaut, sofern eine Bebauung innerhalb des Siedlungsraums möglich wird. Ruhebereich: Die Ruhebereiche der jeweiligen Privatgrundstücke werden durch die Planung nicht verändert. Öffentlich zugängliche Ruhebereiche sind in der Nähe vorhanden. Auf Baumbestand auf Fremdgrundstücken besteht kein Recht der Nachbarn. Eine direkte Beeinträchtigung der von der Straße abgewandten Ruhefläche von B10 ist, über das sowieso zulässige Maß hinaus, nicht gegeben.	
9) Die Gefahr von Wertverlust des eigenen Grundstücks.	Grundstückswert: Wertentwicklungen können nicht prognostiziert werden, daher sind diese nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung. Durch die Aufwertung eines brachliegenden Grundstücks, das bisher mit einer Ruine bestanden war, ist auch eine Wertsteigerung der Nachbarschaft möglich.	

B10. Bürger*in 10, Schreiben vom 16.08.2019

es wird begrüßt, dass der Rat der Stadt Geilenkirchen beschlossen hat, den Bebauungsplan Nr. 120 aufzustellen. Damit wird ein Bereich mitten im Ortskern von Bauchern einer geordneten Bebauung zugeführt.

Nur in der von einem Investor vorgelegten Art der Bebauung ist dies meiner Meinung nach unzulässig entsprechend § 15 Abs. 1 der BauNVO i. d. F. vom 21. November 2017. Demnach sind bauliche und sonstige Anlagen dann unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage und Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Entsprechend § 15 Abs. 3 der BauNVO ist die Zulässigkeit auch nicht allein nach verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.

Das bedeutet nach meiner Auffassung folgendes: Insbesondere Lage und Umfang der z. T. mindestens 3-geschossig geplanten Bebauung widerspricht der Umgebungsbebauung und somit dem vorherrschenden Baucharakter. Lt. Planung sind u. a. ca. 40 Wohneinheiten in 4 mindestens 3-geschossig ausgeführten Stadthäusern in den Abmessungen 15 * 18 m vorgesehen. Geht man davon aus, dass proWohneinheit mindestens 1,5 Parkplätze erforderlich sind, müsste Parkraum für ca. 60 Fahrzeuge geschaffen werden. Die geplante Tiefgarage sieht aber nur 42 Parkplätze vor, wobei Parkraum für Besucher nicht berücksichtigt wurde.

Durch den Betrieb von mindestens 60 Fahrzeugen mit anzunehmenden Fahrbewegungen von ca. 120- 180 pro Tag erhöht sich der Lärmpegel auf den Straßen Pappelweg, An der Alten Schule, Niederheider Weg und Turmstraße nicht unwesentlich. Es müsste hier zumindest ein Schallschutzgutachten vorgelegt werden. Wenn durch den zusätzlichenStraßenverkehr auf den angesprochenen Straßen der zulässige Lärmpegel für das Umgebungsgebiet bzw. nach RLS 90 um 3 oder mehr dB(A) überschritten würde, müssten Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, die hier aber technisch nicht möglich sind.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Im Bebauungsplanentwurf wird die Abwasserableitung nicht angesprochen. Bei der geplanten Ansiedlung sind ausreichend dimensionierte Abwasserableitungen vorzusehen, die an vorhandene Abwasserkanäle angeschlossen werden müssen; eventuell müssen die vorhandenen Ableitungen ertüchtigt werden, was zu finanziellen Belastungen betroffener Anwohner in diesen Bereichen führen würde. Es wird nicht ausgeführt, welche Energieträger zur Wärmeversorgung usw. zum Einsatz kommen. Durch die vorgesehene Begrünung von Flachdächern wird die Installation von Fotovoltaikanlagen kaum möglich sein; eine Nachhaltigkeit ist nicht erkennbar. Insgesamt ist der oftmalige Hinweis auf ökologisches Bauen und Begrünung letztlich Augenwischerei. Aus den genannten Gründen ist nach meiner Meinung das geplante Vorhaben in dem vorgelegten Entwurf unzulässig. Der Bebauungsplanentwurf widerspricht auch, zumindest in Teilen, dem § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), hier besonders Ziffer 10 und 14. Zudem wurde keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB durchgeführt unter Beachtung der Anlage 1, hier bes. Ziffer 1, Buchstabe b)cc) und b)dd). Die dargelegten Argumente gegen den Bebauungsplan in der vorgelegten Form bitte ich in den zuständigen Gremien zu würdigen.		
B10 hat folgende Bedenken zum BBP 1) Verweist auf § 15 Abs. 1 der BauNVO & § 15 Abs. 3 der BauNVO – Die geplante Bebauung widerspricht der Umgebungsbebauung und somit dem vorherrschenden Baucharakter. 2) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage.	Zur Zulässigkeit der Planung: Die Gemeinde hat die Planungshoheit. Der herangezogene Paragraph der BauNVO bezieht sich auf die innerhalb eines Baugebiets, das durch einen Bebauungsplan mit Festsetzungen gemäß BauNVO bestimmt ist, gelegenen Vorhaben. Das heißt, dass nach Rechtskraft dieses Plans keine Vorhaben zulässig sind, welche dem Plan widersprechen. Die Vorschrift hat keinen Schutzcharakter zum Erhalt bestimmter räumlicher Situationen. Hierdurch würde die Planungshoheit untergraben. Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
3) Beeinträchtigung durch steigenden Lärmpegel. 4) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet (Kostenbeteiligung Anwohner).	hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Zur Schallproblematik: Es wird geschätzt, dass durch die Bewohner ca. 135 Fahrten am Tag vorgenommen werden. Die Tiefgarage und die Lage ihrer Ein- und Ausfahrt wird noch geplant, die Darstellung im städtebaulichen Plan ist nur beispielhaft. Eine zu starke Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Grundstücke ist ausgeschlossen, auch deswegen, dass diesbezüglich ein Nachweis gemäß der TA Lärm erbracht werden muss. Hinsichtlich der Lärm- und Abgaswirkung ist zu berücksichtigen, dass diese durch die immer strengeren Grenzwerte bei diesem geringen Verkehrsaufkommen nicht mehr von Bedeutung sind. Bei der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau zu beachten. Die in der Stellungnahme herangezogene RLS 90 (ersetzt durch RLS 19) bezieht sich ausschließlich auf Maßnahmen des Straßenbaus, hierauf bezieht sich auch die genannte 3 dB-Regel, die aus der 16. BImSchV stammt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden angesichts des insgesamt geringen Verkehrsaufkommens sicher eingehalten, ein Schallschutzgutachten im städtebaulichen Zusammenhang ist verzichtbar. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass auch ohne Bebauungsplan zusätzlicher Verkehr entstehen wird. Zum Kanalsystem: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen.. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Kosten Dritter erzeugt.	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
5) Wünscht sich im Sinne der Nachhaltigkeit Fotovoltaikanlagen und keine Dachbegrünung – Energieträger zur Wärmeversorgung für neue Bebauungen unklar. 6) Der Bebauungsplanentwurf widerspricht BauGB 7) Es wurde keine Umweltprüfung durchgeführt 8) Es wird befürchtet, dass Lage und Umfang der Gebäude einschließlich der Geschossigkeit der Umgebungsbebauung widersprechen	Fotovoltaik und Dachbegrünung ergänzen sich in ihren Wirkungen. Es wurde durch Versuchsanlagen erkannt, dass durch die Dachbegrünung Fotovoltaikanlagen um bis zu 20% leistungsfähiger sind. Die Lösung wird, soweit von einem Bauherrn bekannt, angestrebt. Die konkrete Energieversorgung wird in der städtebaulichen Planung nicht festgelegt und bleibt den späteren Bauherren überlassen. Der Vorwurf der „Augenwischerei“ ist nicht gerechtfertigt, da die Dachbegrünung im Bebauungsplan konkret festgelegt wird. Diese hat, da etwas höhere Maße als die Mindesteindeckung festgesetzt werden, vor allem das Ziel, Regenwasser zurückzuhalten und die Erwärmung zu reduzieren. Die Effekte sind bewiesen. Zum Baugesetzbuch: Der genannte § 9 BauGB enthält lediglich eine Liste möglicher Festsetzungen (siehe Abs.1). Er stellt keine Anforderung dar. Zur Umweltprüfung: Im gewählten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung als formaler Baustein erforderlich, da dies für solche kleinen Pläne unverhältnismäßig wäre. Die Umweltsachverhalte sind dennoch in der Begründung behandelt. Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Zum Einfügen in die Umgebungsbebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Dabei gibt es sowohl Einzelhäuser, als auch geschlossene Bebauung an der Turmstraße mit einer entsprechenden Riegelwirkung. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen Einzelhäusern und einer riegelartigen Bebauung wie an der Turmstraße.	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
B11. Bürger*in 11, Schreiben vom 16.08.2019		
Ich fürchte, dass durch das Bauvorhaben sich die Parkplatzsituation im Bereich der Turmstraße. und im Bereich der Straße“ An der alten Schule“ erheblich verschlechtern wird. Auch wenn Herr Jansen von der Stadt Geilenkirchen anlässlich der Sitzung einer abweichenden Regelung der notwendigen PKW Stellplätze positiv gegenübergestanden hat, so kann ich als Anwohner nur darauf bestehen, dass genügend Stellplätze geschaffen werden. Schon jetzt ist die Parkplatzsituation besonders in den Abendstunden sehr angespannt, wenn jetzt noch 48 Bewohner mit ihren Besuchern hinzukommen, wird die Situation für uns unerträglich. Insbesondere deshalb, weil die Straße“ Pappelweg“ und der Johann-Plum-Platz als Parkfläche wegen herabgesenkter Bürgersteige nicht zur Verfügung stehen. Auch ist für mich nicht verständlich, warum die Angelegenheit im Eilverfahren betrieben wurde. Das Gesetz sieht zwar dieses Eilverfahren bei Wohnraumnot vor. Es müssen Gründe der Wohnraum Schaffung gegeben sein. Im Ortsteil Bauchem werden derzeit viele neue Wohnräume zum Beispiel an der Straße“ Am alten Sportplatz“ und an der Sittarder Straße geschaffen. Warum diese Eile in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Bauchem? Auch fürchte ich, dass der vorhandene Kanal für das vermehrte Aufkommen von Abwasser nicht ausreichend ist und wir mit neuen Anliegerbeiträgen belastet werden. Ist der Kanal im Bereich des neuen Bauvorhabens zu erneuern? Ich hoffe, dass bei der Gestaltung des künftigen Bewahrungsplans meine Einwände und die Einwände meiner Nachbarn berücksichtigt werden, so dass das Bauvorhaben sich in den vorhandenen Ortskern besser einfügt. Sollte es zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes kommen, so behalte ich mir vor gegen die Baugenehmigung Widerspruch einzulegen und zu beantragen, die aufschiebende Wirkung des Widerspruches anzuordnen. Ich hoffe jedoch, dass sie den Bürgern von Bauchem noch Gehör verschaffen und sich ein eigenes Bild von der Situation machen.		
B11 hat folgende Bedenken zum BBP 1) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage.	Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich auch das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
2) Sieht keinen Grund für ein Eilverfahren bei Wohnraumnot. 3) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet (Kostenbeteiligung Anwohner).	Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. „Eilverfahren“: Das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB dient dazu, neue Bebauung, die auf bereits besiedelten Flächen und bei geringer Größe realisiert werden soll, einfacher zu ermöglichen. Es geht nicht um „Eile“ sondern um Verfahrensvereinfachung. Einen Zusammenhang mit Wohnraumnot setzt das Gesetz nicht fest. Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen. Hier trägt die Planung mehr als die Umgebung zur Klimaanpassung bei. Eine Kostenbeteiligung der Anwohner ist weder geplant noch rechtlich möglich.	
B12. Bürger*in 12, Schreiben vom 16.08.2019		
Seit vielen Jahrzehnten bewohnen wir unsere Immobilie am Johann-Plum-Platz ■ und genießen die großzügige Freifläche hinter unserem Haus. Hierzu zählen die Flurgrundstücke ■ und ■ auf denen wir uns frei bewegen können. Durch Ihre Bekanntmachung zum Bauprojekt der Fa. Future Flats in Bauchern sind wir der festen Überzeugung, dass hier massive Beeinträchtigungen auf unserem Grundstück mit Hinsicht zum Verlauf der Sonne bzw. Sonnenstand bezogen auf die geplante Baugröße/Bauhöhe und Anzahl der Häuser zu erwarten sind. Sicherlich wurde zum Sonnenverlauf und der damit verbundene Schattenwurf von Frühjahr bis Herbst ein entsprechendes Gutachten erstellt, welches wir gerne einmal einsehen möchten. Zusätzlich sind wir der festen Überzeugung, dass eine angedachte Ausrichtung der Balkone/Dachterrassen und Vielzahl der Fenster unsere Privatsphäre bzw. unseren Ruhebereich erheblich stören wird und sehen hierdurch eine Wertminderung unseres Grundstückes. Die Art der geplanten Bebauung stimmt uns nachdenklich, da diese in keiner Weise in den Dorfcharakter von Bauchern passt und dies keine ortsübliche Bebauung im Hinblick auf die angrenzenden Grundstücke darstellt und zu einer weiteren Zersiedelung beiträgt. Das hier eine Bebauung "in zweiter Reihe" möglich sein soll, ist für uns nicht nachvollziehbar.		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Erschreckend wird auch die zu erwartenden Parksituation sowie das erhöhte Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen durch die geplanten 40 Wohneinheiten sein. Wird hier der Investor eigentlich verpflichtet seine Wohnungen inkl. einem Stellplatz zu vermieten und dürfen in der Tiefgarage eigentlich Elektroautos abgestellt bzw. geladen werden? Zum Schluss steht noch die Frage im Raum, warum bei einer Erstinformation zum Bauvorhaben der Fa. Future Flats im November 2020 im Rathaus uns gegenüber erheblichen Bedenken zum Haus D durch die Mitarbeiter des Bauamtes deutlich geäußert wurden. Hier war bereits die Rede von zwei Vollgeschossen inkl. dem Staffelgeschoss. Warum spiegeln sich diese Bedenken in der aktuellen Planung nicht mehr wieder? Nach alldem bestehen- wie bereits ausführlich dargelegt- erhebliche Bedenken hinsichtlich der bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens. Das Vorhaben dürfte gegen öffentlichrechtliche Vorschriften verstoßen.		
B12 hat folgende Bedenken zum BBP 1) Die neue Bebauung passt optisch nicht in die bestehende Bebauung. 2) Beeinträchtigung des Sonnenverlaufs auf Grundstücken. hinsichtlich des anliegenden	Zum Einfügen in die Umgebungsbebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Dabei gibt es sowohl Einzelhäuser, als auch geschlossene Bebauung an der Turmstraße mit einer entsprechenden Riegelwirkung. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen Einzelhäusern und einer regelartigen Bebauung wie an der Turmstraße. Zum Thema Schattenwurf: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachtgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Das Grundstück von B13 liegt im Südosten des Projekts. Bei der Schattensimulation für den 20.4. ist ein sehr geringer Schattenwurf auf das Grundstück, jedoch nicht auf das Haus, kurz vor Sonnenuntergang festzustellen. Eine kritische Verschattung liegt nicht vor. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
3) Beeinträchtigung hinsichtlich der Privatsphäre auf anliegenden Grundstücken. 4) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage.	Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht. Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant. Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen. Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B13 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht. Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
5) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet. 6) Das Bauvorhaben verstößt gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften. 7) Es wird auf Bedenken gegen Haus D hingewiesen.	abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen. Eine Kostenbeteiligung der Anwohner ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt die städtebauliche Struktur fest. Die gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch nebst der zugeordneten Verordnungen. Der Plan hält diese Vorschriften ein. Weitere Vorschriften, wie die Landesbauordnung, sind vor allem, abgesehen von den in den Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsregeln, durch den Architekten im Zuge des Bauantrags einzuhalten. Ein Verstoß gegen diese Vorschriften ist nicht erkennbar. Bedenken gegen Haus D: In der Abwägung aller Interessen wurde die Planung dahingehend geändert, dass das sogenannte „Haus D“ in der Höhe stärker beschränkt wird, als die anderen Gebäude. Damit wird auf die besondere Lage des Gebäudes im Inneren des Baublocks reagiert. Mit der Planänderung werden über die gesetzlichen Anforderungen hinaus in Verbindung mit der festgesetzten vollständigen Eingrünung des Grundstücks Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert.	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
B13. Bürger*in 13, Schreiben vom 17.08.2019		
Aufgrund der Größe und Höhe der geplanten Gebäude , insbesondere des Hauses 4 oder D , befürchten wir eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Privatsphäre u.a durch die Fenster und Balkone die zu unserem Grundstück ausgerichtet sind. Ist dies „Bauen in zweiter Reihe,“? Ebenso empfinden wir die Bauhöhe (lt Plan ca. 10-11 Meter) und der damit verbundene Schattenwurf auf unser Grundstück (Flurgrundstück ■ und ■) als erheblich Beeinträchtigung. Wie ist die Parkplatzsituation (Tiefgarage , Stellplätzen auf den Grundstück) angedacht? Sind diese in ausreichender Anzahl geplant ohne die umliegenden Straßen zu verstopfen? Wir befürchten das „die Stadt“ hierbei ein Auge zudrücktdies hatte Herr Dreßen bei der Erstvorstellung seines Bauvorhaben in der Realschule, am 29.4.2021, vorgeschlagen. Wir befürchten eine extreme Lärmbelästigung, Ruhestörung und Verkehrsaufkommen durch regelmäßige an-und abfahrende Fahrzeuge. Sollte der Bebauungsplan so verabschiedet werden, wie er jetzt vorliegt, werden wir gegen die erteilte Baugenehmigung Widerspruch einlegen und beantragen die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs anzuordnen.		
B13 hat folgende Bedenken zum BBP 1) Beeinträchtigung hinsichtlich der Privatsphäre auf anliegenden Grundstücken.	Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant. Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragrafen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen. Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B14 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten,	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
2) Beeinträchtigung hinsichtlich des Sonnenverlaufs auf anliegenden Grundstücken.	wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht. Zum Thema Schattenwurf: Zum Projekt liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Das Grundstück von B14 liegt im Südosten des Projekts in mindestens 20 m Entfernung vom Rand des Geltungsbereichs. Bei der Schattensimulation für die Sonnenwende (20.4.) ist ein sehr geringer Schattenwurf auf das Grundstück, jedoch nicht auf das Haus, kurz vor Sonnenuntergang gegeben. Eine kritische Verschattung liegt nicht vor. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht.	
3) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Prognostiziert Verkehrsstörungen.	Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Mit der geänderten	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
4) Beeinträchtigung hinsichtlich Lärmbelästigung, Ruhestörung und Verkehrsaufkommen. 5) Bedenken gegen die Höhe von Haus D	Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse ohne Staffelgeschoss vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Zur Lärm- und Abgasproblematik: Es wird geschätzt, dass durch die Bewohner ca. 135 Fahrten am Tag vorgenommen werden. Die derzeit im städtebaulichen Entwurf dargestellt Tiefgaragenausfahrt liegt erheblich in das Grundstück zurückversetzt. Hinsichtlich der Lärm- und Abgaswirkung ist zu berücksichtigen, dass diese durch die immer strengerer Grenzwerte bei diesem geringen Verkehrsaufkommen nicht mehr von Bedeutung sind. Abgesehen von der Straße, an der die Zufahrt liegen wird, verteilt sich das zusätzliche Aufkommen auf mehrere Straßen. Eine wesentliche Beeinträchtigung wird nicht entstehen. Bedenken gegen Haus D: In der Abwägung aller Interessen wurde die Planung dahingehend geändert, dass das sogenannte „Haus D“ in der Höhe stärker beschränkt wird, als die anderen Gebäude. Damit wird auf die besondere Lage des Gebäudes im Inneren des Baublocks reagiert. Mit der Planänderung werden über die gesetzlichen Anforderungen hinaus in Verbindung mit der festgesetzten vollständigen Eingrünung des Grundstücks Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert.	
B14. Bürger*in 14, Schreiben vom 17.08.2019 Durch unsere Nähe zu den geplanten Häuser D und A, befürchten wir in unserem Ruhebereich Beeinträchtigungen und Störung der Privatsphäre durch die Ausrichtung und Höhe der Balkone/Fenster, sowie erhöhte Lärmbelästigung durch die Ein und Ausfahrten der geplanten Tiefgaragen. Außerdem haben wir Bedenken, dass durch dieses Bauvorhaben (Zwei + Staffelgeschoss) der Dorfcharakter verloren geht. Das größte Problem sehen wir aufgrund der geplanten 40 Wohneinheiten/48 Stellplätze im Bereich der Parkplätze, dazu gehören auch Stellplätze für Gäste und die geplanten Ladestationen. Dieses Problem ist nicht unerheblich. Mit einem Fahrzeug pro Wohneinheit wird man wohl nicht hinkommen, wenn beide Partner arbeiten, bzw. nicht mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren können und somit auf zwei Fahrzeuge angewiesen sind. Die Folge, der jetzt schon knappe Parkraum der Anwohner verschlechtert sich enorm, es wird befürchtet, dass sie ihre Fahrzeuge dort hinsetzen.		

38/74

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
3) Die neue Bebauung passt optisch nicht in die bestehende Bebauung, der Dorfcharakter geht verloren. 4) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Prognostiziert Verkehrsstörungen.	Garage und auch nicht die Lage der Zufahrt durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies obliegt der weiteren Architektenplanung. Zur Beeinträchtigung des Dorfcharakters: Der Bebauungsplan legt die geplante städtebauliche Ordnung fest. Der Dorfcharme ist eine nicht planbare Größe, die auch nicht im Katalog des § 9 des Baugesetzbuches verankert ist. Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchem in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Durch die geplante Neubebauung wird diese Entwicklung weitergeführt. Eine Charmveränderung kann nicht bewertet werden. Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich auch das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
	den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.	
B15. Bürger*in 15, Schreiben vom 17.08.2019		
Grundsätzlich begrüßen wir es sehr, dass die bisherigen, teilweise verfallenen Gebäude ersetzt werden. Kleinere Gebäude würden sich sicherlich besser einfügen, und um die 40 Wohneinheiten sind eine Menge. Aber viele Punkte aus dem Bebauungsplan halten wir ansonsten für sinnvoll und positiv, und die Begründungen sind für uns größtenteils nachvollziehbar. Insbesondere die geforderten Grünflächen. Dennoch sehen auch wir die begrenzte Anzahl von Stellflächen für Pkw sehr kritisch. Schon jetzt parken wir unseren zweiten Pkw aus Platzmangel in der angrenzenden Turmstraße. Hinzu kommt, dass an den Glascontainern Fahrzeuge halten, um Altglas zu entsorgen. Auch Besucher der bestehenden Anlieger, aber vor allem der vielen zukünftigen Anlieger, werden Parkplätze benötigen. Eine Begrenzung von Stellflächen führt hier sicherlich nicht zu weniger Verkehr, sondern zum Zuparken sämtlicher Straßen in der Umgebung, wobei das Parken in einige Straßenabschnitten gar nicht möglich ist (z.B. am Pappelweg). Es sollten mehr Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage sowie zusätzliche oberirdische Pkw-Stellplätze vorgesehen werden (auch wenn diese wiederum zulasten der Grünflächen gehen würden). Gerade Besucher werden wohl nicht die Tiefgarage nutzen und stattdessen die Straßen zuparken. Die Ausstattung mit elektrischen Ladesäulen ist sicherlich sinnvoll, aber müsste nicht mittelfristig (fast) jeder Pkw-Stellplatz mit einer Lademöglichkeit ausgestattet werden, statt nur einige wenige? Jedenfalls deutlich mehr? Wäre es nicht sinnvoll, dies jetzt schon (teilweise) einzuplanen? Vielleicht würden dann die vorhandenen Leitungen für die Stromversorgung doch nicht ausreichen. Ist wirklich sicher, dass auch die sonstige Infrastruktur für 40 neue Wohneinheiten ausreicht? Insbesondere der Abwasserkanal? Kommen hier wirklich keine Probleme (Überlastung, Rückstau, ...) oder gar Ausbaukosten auf die Anlieger zu? Wir können diese Infrastrukturfragen mangels Kenntnis nicht selbst beurteilen. Wir hoffen aber und gehen davon aus, dass diese Fragen sorgfältig geprüft und bedacht wurden.		
B15 hat folgende Bedenken zum BBP 1) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Prognostiziert Verkehrsstörungen.	Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
2) Schlägt vor für jeden Stellplatz in der Tiefgarage eine Ladesäule (E-Autos) vorzusehen 3) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet (Kostenbeteiligung Anwohner).	die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Die Ausstattung der Garage ist im Bauaufsichtlichen Verfahren zu klären. Es ist richtig, dass hier Vorsorge getroffen werden sollte. Der Bebauungsplan macht hierzu keine Aussage, da dies keine städtebauliche Fragestellung ist. Die Mindestanzahl an Lademöglichkeiten, die herzustellen ist, wird durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) festgelegt. Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen.	
B16. Bürger*in 16, Schreiben vom 18.08.2019		
Zunächst möchte ich die enormen Bauhöhen ansprechen, diese 4 großen Baukörper passen nicht ins Bild des über Jahre gewachsenen Ortsteil Bauchem, zudem sollte man bedenken, wo das Haus D geplant ist, es befindet sich an keiner öffentlich angebundenen Straße = Bebauung in 2. Reihe! Die Aussage, daß die Mieter keine PKW brauchen und somit auch nicht ausreichend Parkplätze auf diesem Gelände zur Verfügung gestellt werden sollen, ist sehr unzufriedenstellend. Da unsere anliegenden Straßen keine weitere Aufnahme von PKW leisten können. Ein solches Bauvorhaben mit 40 Wohneinheiten, pro Einheit 2 Personen - würde bedeuten 80 Mieter und nur 10 geplante PKW-Stellplätze - es ist einfach unmöglich!!! Als wir unsere Häuser/Mietobjekte in der Turmstraße geplant und gebaut haben, mussten wir die dazugehörigen Parkplätze nachweisen bzw. zur Verfügung stellen, daher verstehe ich nicht, warum jetzt die Bauordnung geändert wird!?! -> Gleiches Recht für alle!!!!		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Es wird von einer hochwertigen Ausstattung der Wohnungen gesprochen, bei den derzeit steigenden Handwerker- und Materialkosten, werden die qm-Preise für diese hochwertigen Wohnungen im Bereich von 13 - 15 €/m² liegen, welcher Senior ohne Auto kann sich diese Preise leisten. Für Doppelverdiener, die in Großstädten wie Aachen, Düsseldorf oder Köln arbeiten ist es sicherlich machbar, aber diese Mieter benötigen PKW, um zur Arbeit zu kommen und was fehlt dann wieder - der Stellplatz!!!!		
B16 hat folgende Bedenken zum BBP 1) Die neue Bebauung passt optisch un hinsichtlich der Bauhöhe nicht in die bestehende Bebauung. 2) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Prognostiziert Verkehrsstörungen.	Angemessene Bebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Da es Nachholbedarf bei der Versorgung mit kleinen Wohnungen gibt, müssen diese im Stadtgebiet verteilt angeordnet werden. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen größeren Wohnblocks und der vorhandenen Bebauung. Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
3) Bemängelt die Ausstattung und Gebrauchstauglichkeit der neuen Bebauung hinsichtlich qm-Preis, Stellplatzangebot & Mobilität. 4) Haus D, Bebauung in zweiter Reihe 5) Anzahl der Wohneinheiten	keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Gebrauchstauglichkeit: Die Ausführung der Bauvorhaben obliegt den jeweiligen Bauherren. Der Bebauungsplan macht hierzu keine Aussage. Soweit bekannt, plant ein Bauherr vor allem Kleinwohnungen für jeweils eine Person. Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Gebäude werden beim bauaufsichtlichen Verfahren geprüft. Die städtebauliche Planung, und nur dies ist Bestandteil des Bebauungsplans, macht keine Aussagen zu Preis, Qualität und anderen Parametern eines Gebäudes. Mit diesem Bebauungsplan wird ein städtebauliches Gesamtkonzept verfolgt. Dieses besteht aus vier angeordneten etwa gleich großen Baukörpern. Eine Reihengliederung ist damit nicht verbunden, da es keine „vordere“ Reihe an der Straße gibt. Die ansonsten eher restriktive Haltung zum Bauen in zweiter Reihe ist vor allem mit Erschließungsfragestellungen verbunden. Dies wird hier, durch die Festsetzung einer Tiefgarage, verträglich gelöst. Der Bebauungsplan setzt keine Wohneinheiten fest. Die vorliegende Planung eines Bauherrn berücksichtigt vor allem Kleinwohnungen, die für eine Person geeignet sind. Die letztlich in ein Bauaufsichtliches Verfahren eingebrachte Planung kann sich noch, je nach Marktentwicklung und Nachfrage ändern. Mit den Kleinwohnungen wird eine Marktlücke in Geilenkirchen bedient, hier ist das Wohnungsangebot derzeit zu klein. Es wird mit etwa 50 Personen im Projekt gerechnet.	

B17. Bürger*in 17, Schreiben vom 18.08.2019

Der ausgelegte Bebauungsplan entpuppt sich bei näherer Betrachtung als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Er unterscheidet sich gegenüber einem qualifizierten Bebauungsplan dadurch, dass nicht die Stadt den Bebauungsplan entwickelt, sondern vielmehr ein Investor den Bebauungsplan mit Unterstützung werkvertraglich gebundener Erfüllungsgehilfen.

Der Investor hat, wie man aus der Tageszeitung erfahren konnte, das Bebauungsmodell als besonders ökologische Bauweise dargestellt. Das sind aber Äußerungen, die m.E. nach nicht im Bebauungsplan rechtlich verankert werden können. Die ausgelegte Planurkunde ist ohne Hinweis auf einen Stand nach Datumslage. Betrachtet man das städtebauliche Konzept, mit den dargestellten Gebäuden A, B, C und D mit ursprünglichen 18,67m x 14,77m und vergleicht

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
diesen Plan mit den 4 Bebauungsflächen im Bebauungsplan von jeweils 21,35m x 20,00m erkennt man die Absicht des Investors. Die Wohneinheiten des schon lange kritisierten Gebäudes D, sollte es auf Druck der Bevölkerung nicht genehmigt werden, würden dann in den verbleibenden Gebäuden A, B und C integriert werden können. In solche Bauflächen bekommt man auch 14 Wohneinheiten hineingeplant– also mehr als das, wovon bisher die Rede war. Da bleibt nicht mehr viel an Grünfläche übrig. Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört aber auch die Planung der Ver- und Entsorgung für die Wohneinheiten. Wo ist der Kanalanschluss für das Schmutzwasser vorgesehen? Sind die Kapazitäten noch vorhanden? Bei ökologischer Bauweise kann man doch davon ausgehen, dass für das gesamte Niederschlagswasser eine Bewirtschaftung auf dem Grundstück durch Verdunstung, Nutzung und Speicherung sowie Versickerung erfolgt. Auf Seite 17 der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 6. Umweltbelange >>6.1 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen aufgeführt: „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“. Geplant ist eine vollständige Neubebauung eines Grundstücks. Wer glaubt, dass man die Gesetzeslage sich schönschreiben lassen kann, dem sollte man bei all seinem Handeln genauestens auf die Finger gucken. Weiter wird aufgeführt: „Gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung (Entwässerungssatzung) der Stadt Geilenkirchen Vom 15.12.2016 besteht im Übrigen ein Anschlusszwang für Abwasser, das auf dem Grundstück anfällt“. Wenn man diesen Satz unkommentiert stehen lässt könnte man annehmen, dass das Niederschlagswasser auf Grund eines Anschlusszwangs eh am öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Im §49 Landeswassergesetz werden jedoch die Ausnahmen von der Abwasserbeseitigungspflicht und dem Übergang auf Dritte geregelt. Da die Wohneinheiten keine Kellerräume haben, werden irgendwo dann 600 oder 1.100 Liter große Behälter für die Müllentsorgung in entsprechender Stückzahl aufzustellen sein. Gefühlt sind das für jedes Gebäude 4 Container. Wo sollen die stehen, wenn der Tag der Entleerung ist? Verkehrschaos! Das geplante Bauvorhaben stellt in keiner Weise einen Prozess der Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete dar. Vielmehr soll mit Unterstützung der Stadt und der Strategie der Nachverdichtung der Selbstzweck des Investors aus Sicht der Gewinnoptimierung vorangetrieben werden. Beschließt man in der Stadtverwaltung nur noch nach dem Willen eines einzelnen Investors? Das durchschaubare, einfache Investorenmodell ist optimiert auf Masse und auf das obere Segment des Wohnsektors gerichtet. So ein Projekt darf insbesondere in der gewachsenen und komplexen Wohnumgebung nicht verwirklicht werden, da bestehende Qualitäten nur geschwächt werden, anstatt die Chancen eines guten städtebaulichen Eingriffs zu nutzen. Das vorher größtenteils attraktive und gut funktionierende Straßengeviert droht so in gentrifizierte Viertel verwandelt zu werden. Geilenkirchen benötigt langfristige Stadtentwicklungskonzepte mit denen man eine Aufwertung erreicht. Und nicht umgekehrt. Am Beispiel der Quartiersanlage auf dem Grundstück der ehemaligen Kirche St. Josef im Gang wurde nicht weit genug gedacht. Hier sieht man, was es bedeutet Nachzuverdichten: Keine ausreichende Parkgelegenheiten und eine unnötige Versiegelung von Oberflächen. Gegen einen Beschluss des Bebauungsplanes 120 „An der alten Schule“ sprechen viele Argumente:		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
- Die Anzahl der angedachten Wohneinheiten ist mit 40 Wohneinheiten für diese Wohnlage viel zu hoch angesetzt. Auf Grund meiner beruflichen Erfahrung wären für jeden Baukörper geschätzte 16 PKW Stellplätze erforderlich. Das macht dann bei 4 Baukörpern insgesamt 64 Stellplätze aus. Stellplätze, die auf dem Grundstück nachzuweisen wären. - Durch die Bebauung in zweiter Reihe werden für die Erholung wichtige Grünflächen vernichtet. §1 Abs. 14 BauGB führt hier aus: „Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu berücksichtigen.“ Der Bebauungsplan richtet sich nicht an Bevölkerungsschichten, die bezahlbaren Wohnraum suchen. - Die Anlage ist nicht geeignet für Bewohner mit Kind oder Kindern. Es fehlen Spiel- und ausreichende Freizeitflächen. - Es ist nicht erkennbar, ob es sich um Miets- oder Eigentumswohnungen handelt. - Ein Lebensraum für Kleintiere, Insekten und Bienen ist nicht denkbar. - Die Verkehrsanbindung, insbesondere im Pappelweg wird durch Kurz- oder Langzeitparker -beginnend ab Sittarder Straße bis zum Niederheider Weg - zum Verkehrskollaps führen. - Die im Nutzungsstempel des Bebauungsplans dargestellten Vollgeschosse (II) in Verbindung mit dem Wunsch des Flachdaches (FD) gliedert sich nicht in die ortsübliche Bebauung. Der Nutzungsstempel sollte daher die vorhandenen Dachformen bei max. zwei Vollgeschossen beinhalten. - Auch die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Gebäude gehört mit in den Nutzungsstempel - Die monumentale Wirkung der Gebäude mit den möglichen Abmessungen von 21,35m x 20,00m und einer Gesamthöhe von bis zu 11,50m einschließlich Dachaufbauten stört nicht nur den geprägten Bebauungscharakter, sondern auch eine natürliche Luftzirkulation und wirkt einem gesunden Klima durch Temperaturanstieg entgegen. - Die versiegelten Flächen stellen bei Anschluss an die vorhandenen Entwässerungssysteme eine indirekte Gefährdung Dritter dar, indem man den Überschwemmungsgebieten der Wurm und der Rur weiter „Nachschub“ liefert. - Der vom Investor bereits rücksichtslos niedergemachte Baumbestand – wenn auch laut Gutachten nicht schutzwürdig – ist mit den paar angedachten „Bäumchen“ ökologisch nicht mehr zu ersetzen. Was vorher seit zig Jahren gewachsen war - aktiver Klimaschutz – ist zunichte! Die Situation rund um den Bebauungsplan 120 macht aber auch deutlich, dass es in der Stadt Geilenkirchen grundsätzlich an Satzungen oder an Steuerungsinstrumenten in den Satzungen mangelt: - Baumschutzsatzung: Eine Baumschutzsatzung fehlt gänzlich. Sie wäre jedoch ein wichtiges Ziel zum Klimaschutz und Lebensraum für Vögel und Kleintier. - Anpassung der bestehenden Entwässerungssatzung auf wasserrechtlicher Grundlage Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u. a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben. Eine Erlaubnis für das Einleiten		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten werden, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG) Grundsätzlich stehe ich keiner Bebauung im Wege, die sich an den vorhandenen Gegebenheiten orientiert. Seitens der Stadt wäre zu prüfen, ob hierzu nicht der rechtskräftig vorliegende Bebauungsplan ausreicht.		
B17 hat umfangreiche Bedenken zum BBP: 1) Bebauungsplan sei ein vorhabenbezogener Plan. 2) Ausnutzung und Größe der Baufenster 3) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und Verstöße gegen geltende Wasser/Abwassergesetze.	Charakter des Bebauungsplans: Der Bebauungsplan wurde auf der Basis eines mit der Stadt Geilenkirchen abgestimmten Entwurfs erstellt. Mit der festgelegten städtebaulichen Ordnung wird die Realisierung dieses Bebauungsplans ermöglicht. Dabei bleibt offen, ob dies durch einen Bauherrn/ eine Bauherrin oder durch verschiedene Bauherrn/Bauherrinnen realisiert wird. Mit dem festgesetzten Gebäudevolumen können verschiedene Architekturlösungen und interne Wohnungsaufteilungen realisiert werden. Eine Bindung an einen bestimmten Entwurf soll nicht vorgenommen werden, um die Realisierungschancen zu verbessern. Zur Größe der Baufenster: Da der Plan kein vorhabenbezogener Plan ist, sind die Baufenster so strukturiert, dass nicht nur dieses Vorhaben, sondern jedes geeignete Vorhaben, das die Idee der Stadthäuser verfolgt, hier hineinpassen kann. Daher wurden verschiedene typische Stadthausgrundrisse geprüft und die Baufenster so gefasst, dass diese möglichen Bauformen hier umsetzbar sind. Die in der Stellungnahme geäußerte Vermutung einer Umverteilung der Baumassen ist nicht bekannt und auch nicht beabsichtigt. Die Bebaubarkeit wird im Übrigen durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Eine Reduzierung von Grünflächen durch Massierung der Bebauung ist daher nicht möglich. Ob und inwieweit ein Bauherr alle Baufenster ausnutzt, ist der weiteren Planung überlassen. Eine Verpflichtung besteht nicht. Zum Niederschlagswasser: Niederschlagswasser muss gemäß §5 der genannten Abwasserbeseitigungswasser nicht angeschlossen werden, wenn versickert wird. Gelingt dies nicht, ist an den Kanal anzuschließen. Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, die im Plan festgesetzt ist. Ein	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
4) Hat Bedenken bezüglich der Wohnungsnahen Müllentsorgung - Prognostiziert Verkehrsstörungen mangels Platz. 5) Bezweifelt, dass die Planung in das Viertel passt. 6) Hat Bedenken gegenüber der „Nachverdichtung“ des Wohnraums.	Bauherr sieht auch die Versickerung vor. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen. Zur Abfallbeseitigung: Der Bebauungsplan macht, wie auch bei anderen städtebaulichen Plänen, keine Vorschriften für die Anordnung und Organisation der Abfallbehälter. Diese sind, wie auch in der Nachbarschaft, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Angemessene Bebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Da es Nachholbedarf bei der Versorgung mit kleinen Wohnungen gibt, müssen diese im Stadtgebiet verteilt angeordnet werden. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen größeren Wohnblocks und der vorhandenen Bebauung. Eine Gentrifizierung ist, da es sich um eine kleine Fläche handelt, nicht zu erwarten. . Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchem in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Durch die geplante Neubebauung wird diese Entwicklung weitergeführt. Zur Verdichtung: Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen sieht für diesen Bereich eine Bebauung vor. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird durch das Baugesetzbuch sowie weitere Regeln gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Wenn schon die Erschließung vorhanden ist, sind diese Potentiale zu nutzen. Hierdurch wird eine weitere Zersiedelung vermieden und das Siedlungssystem für die Allgemeinheit tragfähiger.	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
7) Hat Bedenken bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten und die dafür vorgesehenen Stellplätze. 8) Bemängelt den Verlust von vorhandenen Grünflächen.	Derzeit liegt die mögliche Dichte bei etwa 68 EW/ha am Standort. Sie würde dann auf etwa 110 EW/ha steigen. Zu berücksichtigen ist hier auch, dass auf jeden Fall eine Bebauung zulässig ist, auch ohne Bebauungsplan. Hier werden etwa 10-15 normal große Haushalte möglich, so dass die Dichte auf jeden Fall auf ca. 95-100 EW/ha ansteigen wird. Insgesamt kann keine übermäßige Verdichtung festgestellt werden. Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Er setzt auch nicht die Wohnungszahl fest. Dies obliegt der weiteren architektonischen Planung. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Mit der geänderten städtebaulichen Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Grünflächen: Die Flächen des Geltungsbereichs sind auch ohne Bebauungsplan bebaubar. Die Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen ist bei der insgesamt geringen Bebauung in der näheren Umgebung gesichert, auch innerhalb des Geltungsbereichs.	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
9) Der Bebauungsplan richtet sich nicht an Bevölkerung, die bezahlbare Wohnungen suchen 10) Keine „kinderfreundliche“ Umgebung (Spielplätze etc.). 11) Es ist nicht erkennbar ob es sich um Miets- oder Eigentumswohnungen handelt. 12) Kein Lebensraum für Kleintiere, Insekten und Bienen. 13) Prognostiziert Verkehrsstörungen. 14) Keine Einfügung durch die Bauform 15) Wünscht die Festsetzung der höchst zulässigen Anzahl der Wohnungen	Zu bezahlbaren Wohnungen: Der Bebauungsplan macht hinsichtlich der Planungen zukünftiger Bauherren, wie auch in der Umgebung keine Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit. Die Aussage, der Plan würde sich nicht an Bevölkerung, die bezahlbare Wohnungen suchen richten, entbehrt einer Grundlage. Kinder: Mit dem Bauantrag sind die Regeln zur Anlage von Spielplätzen auf dem Grundstück zu erfüllen (§ 8 BauO NRW 2018). Öffentliche Flächen stehen auf dem Johann-Plum-Platz zur Verfügung. Der Bebauungsplan macht hier, wie üblich, keine Aussage, dieser Inhalt ist auch nicht nach § 9 BauGB festsetzbar. Es wird, da eine Tiefgarage vorgesehen wird, ausreichender Grünraum vorhanden sein. Festgesetzt werden umfangreiche Maßnahmen der Begrünung, so dass sichergestellt ist, dass entsprechende Lebensraumangebote zur Verfügung stehen. Verkehrsmenge: Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Zusätzliche Fahrten würden sich auch durch die sowieso zulässige Bebauung ohne Bebauungsplan ergeben. Angemessene Bebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen größeren Wohnblocks und der vorhandenen Bebauung, wenn kleine Wohnungen realisiert werden sollen. Mit der Flachdachform soll eine moderne Bebauung festgesetzt werden, die vor allem begrünt werden kann. Dies ist bei Schrägdächern nur mit erheblichem zusätzlichen Aufwand verbunden. Zulässige Zahl der Wohnungen: Die Anzahl zulässiger Wohnungen kann grundsätzlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Begrenzung der Wohneinheiten kann auch indirekt durch	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
16) Luftzirkulation wird beeinträchtigt, Klimaschädliche Bebauung 17) Befürchtet das durch zusätzliche versiegelte Flächen die Hochwassergefahr steigt. 18) Bemängelt den Umgang mit Baumbeständen. 19) Bemängelt fehlende grundsätzliche Satzungen / Steuerelemente der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich des BBP.	Begrenzung der Maßkriterien und des Baufensters erreicht werden. Auf eine Festsetzung wird verzichtet, um zukünftigen Bauherren die Möglichkeit zu geben, verschiedene Wohnkonzepte in den Baukörpern umzusetzen und dabei auch Marktentwicklungen hinsichtlich Größe und Typologie zu berücksichtigen. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Plan handelt, wird kein Zeithorizont für die Realisierung vorgegeben. Klimarelevanz: Der städtebauliche Entwurf stellt sicher, dass keine riegelartige Bebauung, welche die Luftzirkulation beeinträchtigt, entsteht. Die geplante Bebauung ist, durch Dachbegründung und Pflanzfestsetzungen, geeignet, die negativen Auswirkungen durch Gebäude abzumindern. Dies wird weder durch die umgebende Bestandsgebäude mit teilweise großflächigen Nebengebäuden realisiert, noch wurde dies durch die inzwischen abgebrochene ehemalige Bestandsgebäude geleistet. Der Bebauungsplan stellt an diesem Standort eine zukunftsfähige Planung sicher. Versiegelung: Die zusätzliche Versiegelung gegenüber der vorher dort bestehenden Bebauung ist gering. Die Wirkung wird durch die Festsetzung der Dachbegründung sowie durch die Vermeidung großflächiger Versiegelung durch Stellplatzanlagen gemindert. Durch zusätzliche Versickerungsanlagen wird der Spitzenabfluss weiter reduziert. Die Hochwassergefahr wird durch das Vorhaben nicht gesteigert. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass auch ohne Bebauungsplan eine umfassende Versiegelung durch die zulässige Bebauung entstehen kann. Bereits durch die Regelungen des § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 wird sichergestellt, dass die nicht überbauten Flächen wasseraufnahmefähig herzustellen sind. Diese Anforderungen sind im Bauaufsichtlichen Verfahren zu erfüllen. Baumfällung: Die vorgenommene Baumfällung entspricht dem Recht, dass jeder Grundstückseigentümer auf bebauten Flächen hat. Dies ist unabhängig vom Bebauungsplan. Steuerungsinstrumente: Die beanstandeten Steuerungsinstrumente, bzw. ihr Fehlen haben nichts mit dem vorliegenden	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
20) Der vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan könnte möglicherweise ausreichen	Bebauungsplanentwurf zu tun, die Fragestellungen sind außerhalb dieses Verfahrens zu würdigen. Bebauungsplan: In diesem Bereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Bebaubarkeit richtet sich bisher nach § 34 BauGB, nach der eine Bebauung grundsätzlich unter Beachtung des Einfügekriteriums zulässig ist. Angesichts der heterogenen Bebauung im Umfeld ist dieses Kriterium jedoch schwer zu bestimmen, so dass ein Bebauungsplan zur eindeutigen und öffentlich einsehbaren Festlegung der zukünftigen Strukturen sinnvoll ist.	

B18. Bürger*in 18, Schreiben vom 19.08.2019

Obwohl wir erst seit ca. anderthalb Jahren hier in Bauchem leben, wurden wir sehr herzlich von der Nachbarschaft aufgenommen und schätzen den Dorfcharakter in diesem Bereich sehr. Wir befürchten allerdings, dass diese "Dorfatmosphäre" durch den Bau solch großer Gebäude verloren geht. Uns erschließt sich einfach nicht, warum inmitten mehrerer Ein- bis Zweifamilienhäuser ein solches Bauvorhaben geplant wird. Unmittelbar rund um diesen Bereich wohnen derzeit schätzungsweise 30 Personen. Durch das Bauvorhaben werden mindestens (!) 48 Personen hinzukommen!

Zur Zeit ist Bauchem ein sehr ruhiger Ortsteil von Geilenkirchen. Durch dieses Bauvorhaben gehen wir allerdings davon aus, dass es künftig zu Lärmbelästigungen und Unruhen in der Nachbarschaft kommen wird.

Zusätzlich befürchten wir, dass sich die Parkplatzsituation im Bereich der Turmstraße und in der Straße "An der alten Schule" erheblich verschlechtern wird. In den Abendstunden ist die Parksituation mitunter jetzt schon angespannt. Wenn jetzt noch weitere 48 Personen mit Ihrem Besuch hinzukommen, wird es definitiv zu Spannungen und Unmut kommen. Wir als Anwohner bitten unbedingt für dieses Vorhaben genügend Parkraum für die Bewohner und deren Besucher zu schaffen, denn die Leidtragenden werden die Personen sein, die in diesem Bereich wohnen und ihr Auto nicht in einer Tiefgarage parken können, sondern auf die öffentlichen Parkplätze angewiesen sind!

Hinzukommend stellt sich die Frage, ob der vorhandene Kanal für das vermehrte Aufkommen von Abwasser ausreicht. Falls nicht, werden wir mit zusätzlichen Anliegerbeiträgen belastet? Muss der Kanal in diesem Bereich erneuert werden?

Weiterhin sind wir darüber besorgt, dass die Bewohner der zukünftigen Häuser einen direkten Blick in unseren Garten haben und wir diesen dann nicht mehr als "Ruhezone" mit der uns zustehenden Privatsphäre nutzen können.

Auch ist es unverständlich, warum diese Angelegenheit im Eilverfahren betrieben wurde. Das Gesetz sieht dieses Eilverfahren zwar bei Wohnraumnot vor, allerdings werden im Ortsteil Bauchem doch derzeit viele neue Wohnräume geschaffen (u.a. Sittarderstraße/ "Am alten Sportplatz").

Wir hoffen, dass unsere – und die Einwände unserer Nachbarn- Gehör bei Ihnen finden und berücksichtigt werden, sodass sich das geplante Bauvorhaben besser in den bereits vorhandenen Ortskern des Stadtteils Bauchem einfügen kann.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
B18 hat folgende Bedenken zum BBP 1) Die neue Bebauung passt optisch nicht in die bestehende Bebauung 2) Beeinträchtigung hinsichtlich Lärmbelästigung, Ruhestörung und Verkehrsaufkommen.	Zur Beeinträchtigung des Dorfcharms: Der Bebauungsplan legt die geplante städtebauliche Ordnung fest. Der Dorfcharme ist eine nicht planbare Größe, die auch nicht im Katalog des § 9 des Baugesetzbuches verankert ist. Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchem in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Durch die geplante Neubebauung wird diese Entwicklung weitergeführt. Eine Charmveränderung kann nicht bewertet werden. Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Da es Nachholbedarf bei der Versorgung mit kleinen Wohnungen gibt, müssen diese im Stadtgebiet verteilt angeordnet werden. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen größeren Wohnblocks und der vorhandenen Bebauung. Zur Lärm- und Abgasproblematik: Es wird geschätzt, dass durch die Bewohner ca. 135 Fahrten am Tag vorgenommen werden. Der Bebauungsplan setzt weder die Lage, noch die Größe noch die Lage der Tiefgaragenausfahrt fest. Dieses wird in der folgenden Architektenplanung noch geplant, die Darstellung im städtebaulichen Plan ist nur beispielhaft. Eine zu starke Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Grundstücke ist ausgeschlossen, auch deswegen, dass diesbezüglich ein Nachweis gemäß der TA Lärm erbracht werden muss. Hinsichtlich der Lärm- und Abgaswirkung ist zu berücksichtigen, dass diese durch die immer strengeren Grenzwerte bei diesem geringen Verkehrsaufkommen nicht mehr	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
3) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft. Prognostiziert Verkehrsstörungen. 4) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet (Kostenbeteiligung Anwohner).	von Bedeutung sind. Der Schall, der beim Rampe-Befahren auftritt, wird auch durch die Konstruktion gemindert. Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Hinsichtlich der öffentlichen Stellplätze ist zu bemerken, dass die Straße gemäß Straßen- und Wegegesetz nicht dafür vorgesehen ist, dauerhaft zum Bewohnerparken benutzt zu werden. Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf Privatgrundstücken anzuordnen. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen.	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
5) Beeinträchtigung hinsichtlich der Privatsphäre auf anliegenden Grundstücken. 6) Sieht keinen Grund für ein Eilverfahren bei Wohnraumnot. Verweist auf neu geschaffene Wohnräume an der Straße „Am alten Sportplatz“ & „Sittarder Straße“.	Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant. Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen. Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B19 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht. „Eilverfahren“: Das gewählte Verfahren nach „ 13a BauGB dient dazu, neue Bebauung, die auf bereits besiedelten Flächen und bei geringer Größe realisiert werden soll, einfacher zu ermöglichen. Es geht nicht um „Eile“ sondern um Verfahrensvereinfachung. Einen Zusammenhang mit Wohnraumnot setzt das Gesetz nicht fest.	
B19. Bürger*in 19, Schreiben vom 12.08.2021		
Parkplatzprobleme im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Geplant sind derzeit 40 Wohneinheiten mit 48 Stellplätzen in der Tiefgarage. Hier muss eine Verpflichtung durch den Investor bestehen, diese 48 Stellplätze den Wohnungen zuzuordnen, ohne sich freizukaufen. Er muss die Auflage erhalten die Mieter im Mietvertrag zu verpflichten einen Stellplatz entsprechend der Wohnungsgröße anzumieten.		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
- Der Pappelweg und Johann-Plum-Platz sind mit abgesenktem Bordstein versehen und somit als öffentliche Parkfläche ausgeschlossen. Die Turmstraße und der Niederheider Weg werden den zukünftigen Mietern und deren Besucher als Stellplätze dienen. Bisher wurde dieses Wohngebiet bereits durch die Anwohner sowie durch parkende Schüler der berufsbildenden Schulen belastet. Zu Stoßzeiten ist es dem öffentlichen Nahverkehr kaum möglich die Straßen zu benutzen. Das Parkplatzproblem wird nicht gelöst durch die geplanten Fahrradhäuser, weil nicht zu erwarten ist, dass Mieter nur mit Fahrrädern einziehen werden. Sicherheit der Bevölkerung - Wie sind Rettungswege z.B. der Feuerwehr bzw. Rettungsdienst der Bevölkerung gewährleistet und wie gestaltet sich die Müllentsorgung? Höhe und Abmessungen der 4 geplanten Häuser - Die Anwohner befürchten massive Einschränkung ihrer Wohnqualität durch Schattenwurf, Störung ihrer Privatsphäre durch Einsichtnahme zukünftiger Mieter in den umliegenden Gärten, Terrassen und Grundstücken. Zusätzlich befürchten diese eine Beeinträchtigung Ihrer Ruhebereiche durch die Ausrichtung der Balkone und der Fenster des Bauvorhabens. - Wurde hier eine Prüfung der Zulässigkeit nach der Baunutzungsverordnung NVO §15 durchgeführt? - Massive Bedenken der Anwohner das der bestehende Dorfcharakter durch diese Wohnkomplexe bzw. massive Bauweise bestehend aus zwei Geschossen und Staffelgeschoss verloren geht. Zusätzlich wird eine Bebauung in "zweiter Reihe" als kritisch gesehen. Erhöhtes Verkehrsaufkommen - Die Anwohner befürchten Lärm und Geruchsbelästigung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt durch die zukünftigen Mieter sowie Besucher. Auch die Zufahrt zu der Tiefgarage ist hier von betroffen. - Zusätzlich ist auf den Straßen Niederheider Weg, Pappelweg und An der Alten Schule eine regelmäßige Geschwindigkeitsüberschreitung der dort üblichen 30km/h festzustellen. Diese Straßen werden als Zufahrt ins Niederheider Industriegebiet stark frequentiert. Mehrbelastung der bestehenden Kanalisierung - Ist die Versickerung von Regenwasser ohne einen Kanalnutzung auf dem Grundstück bzw. den Freiflächen gewährleistet? - Kommen evtl. Anliegergebühren für neue Straßen- und Kanalschlüsse auf die Anwohner der umliegenden Straßen zu? Umweltprüfung - Warum wurde auf eine Durchführung der Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 BauGB verzichtet? - Die Anlieger befürchten, dass sich im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans noch umweltschädliche Altlasten befinden. Liegt hierzu eine Prüfung vor?		
B 19 hat folgende Bedenken zum BBP:		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
1) Verpflichtung zur Stellplatzerstellung und Verpflichtung der Mieter, diese zu benutzen	Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Eine Verpflichtung der Mieter, Stellplätze anzumieten, ist öffentlich-rechtlich nicht möglich. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.
2) öffentliche Straßen können nicht mehr Stellplätze bereitstellen	Stellplatzangebot öffentlicher Raum: Die öffentlichen Stellplätze stehen vor allem Besuchern, Kunden etc. zur Verfügung. Private Stellplätze der Anwohner müssen gemäß BauO NRW 2018 auf einem privaten Grundstück nachgewiesen werden.	
3) Frage nach den Rettungswegen für die Feuerwehr	Rettungswege: Diese sind nach dem Bebauungsplan im Bauaufsichtlichen Verfahren durch den Bauherrn, bzw. dessen Architekten nachzuweisen. Die Erforderlichkeit richtet sich nach der Landesbauordnung NRW.	
4) Wie gestaltet sich die Müllentsorgung?	Zur Abfallbeseitigung: Der Bebauungsplan macht, wie auch bei anderen städtebaulichen Plänen, keine Vorschriften für die Anordnung und Organisation der Abfallbehälter. Diese sind, wie auch in der Nachbarschaft, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.	
5) Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Schattenwurf	Zum Thema Schattenwurf: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
6) Beeinträchtigung der Privatsphäre	DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht. Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant. Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen. Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant und festgesetzt. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht.	
7) Zulässigkeit nach § 15 BauNVO geprüft?	Zur Zulässigkeit der Planung: Die Gemeinde hat die Planungshoheit. Der herangezogene Paragraph der BauNVO bezieht sich auf die innerhalb eines Baugebiets, das durch einen Bebauungsplan mit Festsetzungen gemäß BauNVO bestimmt ist, gelegenen Vorhaben. Das heißt, dass nach Rechtskraft dieses Plans keine Vorhaben zulässig sind, welche dem Plan unter Würdigung der Umgebung	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
8) Beeinträchtigung des Dorfcharakters	widersprechen. Die Vorschrift hat keinen Schutzcharakter zum Erhalt bestimmter räumlicher Situationen. Hierdurch würde die Planungshoheit untergraben. Zur Beeinträchtigung des Dorfcharakters: Der Bebauungsplan legt die geplante städtebauliche Ordnung fest. Der Dorfcharme ist eine nicht planbare Größe, die auch nicht im Katalog des § 9 des Baugesetzbuches verankert ist. Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchem in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Durch die geplante Neubebauung wird diese Entwicklung weitergeführt. Eine Charmveränderung kann nicht bewertet werden.	
9) Erhöhtes Verkehrsaufkommen	Verkehrsaufkommen: Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch eine nach § 34 BauGB zulässige Bebauung zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen würde.	
10) Geschwindigkeitsüberschreitung auf anliegenden Straßen wird thematisiert	Geschwindigkeitsüberschreitung: Die Sicherung der Vorgaben und Einhaltung der Straßenverkehrsordnung ist laufende Aufgabe der Verwaltung. Es ist kein baurechtlich relevanter Belang. Ein Bebauungsplan kann im Übrigen hierzu keine Festsetzung treffen.	
11) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet.	Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen.	
12) Wurde eine Umweltprüfung durchgeführt?	Zur Umweltprüfung: Im gewählten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung als formaler Baustein mit einem eigenen Umweltbericht erforderlich, da dies für solche kleinen Pläne unverhältnismäßig wäre. Die Umweltsachverhalte sind dennoch in	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
13) Sind Altlasten vorhanden?	der Begründung behandelt. Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Zu den Altlasten: Das Kreisgesundheitsamt hat mitgeteilt, dass eine gesundheitliche Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung durch Altlasten des Bodens nicht zu besorgen ist. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wurden ebenfalls keine Bedenken geäußert.	
B20. Bürger*in 20, Schreiben vom 12.08.2021		
Das durch Hr. Bert Dreßen und Sohn neugegründete Unternehmen "Future Flats" und dessen Präsentation am 29.04.2021 bei der 3. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung zum Bauvorhaben auf dem ehemaligen Grundstück der Familie Kamps, An der alten Schule bzw. Pappelweg in GK-Bauchem stimmt uns sehr nachdenklich. Die nach seiner Darstellung gemachte Aussage zum Thema "Schattenwurf- Beschattung der Nebengebäude" der geplanten Häuser A-D kann aus unserer Sicht nicht richtig sein. Hier wurde am Beispiel Haus D den anwesenden Teilnehmern nur die ungepflegte Rückseite des Flurgrundstücks Nr. 59 gemäß Lageplan der Turmstraße präsentiert. Von weiteren benachbarten Grundstücken, die im Sonnenverlauf liegen, von denen wir auch betroffen sind, wurde vom Hr. Dreßen leider keine Äußerung getätigt. Wir sind der festen Überzeugung, dass uns durch die Bauhöhe von 10m bzw. 9,5m sowie den möglichen Baugrenzen von 20,0m x 21,35m der geplanten Häuser, besonders durch Hauses D mit EG + 1. OG + Staffelgeschoss +1,5m on TOP z.B. für eine Photovoltaik-Anlage etc., ein erheblicher Anteil der Sonne auf unsere Terrasse I Garten und dem Grundstück genommen wird und somit ein deutliches Stück Lebensqualität verloren geht. Eine mögliche Drehung des Hauses D, wie von Ihrem Mitarbeiter des Bauamtes angesprochen, würde also hier keine signifikante Verbesserung hervorbringen. Zusätzlich fühlen wir uns durch die Ausrichtung der Balkone bzw. Fenster in süd-östlicher Richtung in unseren Ruhebereich bzw. Privatsphäre erheblich beeinträchtigt bzw. gestört und sehen hierdurch eine Wertminderung unseres Grundstückes. Die Anzahl der zu erwartenden Fenster mit nord- östlicher Ausrichtung der Häuser tragen ebenfalls ihren Beitrag dazu. Weiterhin sind wir der Meinung, dass diese Art der Bebauung nicht in den Dorfcharakter von Bauchern passt und keine ortsübliche Bebauung im Hinblick auf die angrenzenden bzw. bestehenden Bauten darstellt und zu einer weiteren Zersiedelung beiträgt. Außerdem ist Bauen in "zweiter Reihe" jedem Grundstückseigentümer normalerweise auch untersagt. Zusätzlich sehen wir das zu erwartenden, erhöhte Verkehrsaufkommen sowie die zu erwartenden Parksituation auf den angrenzenden Straßen als erschreckend an. Da zu den derzeit geplanten 48 Stellplätzen gemäß Stellplatzschlüssel nur eine Nachweispflicht besteht, diese Stellplätze vermutlich nicht Bestandteil einer zu mietenden Wohnung sind, zu jeder Wohnung auch Partner, Familie und Freunde gehören, kommt es zwangsläufig zu einer Überlastung dieser Straßen mit an-/abfahren und parkenden Fahrzeugen. Der Bereich An der alten Schule zur Kreuzung Pappelweg von der Turmstraße aus betrachtet, ist bereits weitgehend durch die Anwohner belegt. Ein weiterer Bereich Pappelweg zur Kreuzung An der alten Schule vom Niederheiter Weg aus betrachtet, untersagt ein Parken auf der Straße durch den abgesenkten Gehweg/Bordstein. Abschließend interessiert uns noch, warum bei einer Erstinformation zum Bauvorhaben der Fa. Future Flats am 22.10.2020 im Rathaus uns gegenüber deutliche Bedenken zum Haus D durch Beschäftigte des Bauamtes deutlich gemacht wurden, diese sich jedoch in der aktuellen Planung nicht mehr widerspiegeln! In		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
diesem Gespräch war die Rede von zwei Vollgeschosse inkl. dem Staffelgeschoss und das hier entsprechende Abstände zu Nachbargrundstücke etc. aufgrund der Bauhöhe einzuhalten sind ist Voraussetzung.		
B 20 hat folgende Bedenken zum BBP: 1) Verschattung des Grundstücks 2) Störung der Privatsphäre 3) Der Dorfcharakter wird beeinträchtigt	Zum Thema Schattenwurf: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Die Wohnung von B21 befindet sich im Südosten des Geltungsbereichs in etwa 60 m Entfernung. Wohnungsnahe Freiflächen werden durch Verschattung aus Gebäuden im Geltungsbereich nicht betroffen. Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen. Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B21 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht. Zur Beeinträchtigung des Dorfcharakters: Der Bebauungsplan legt die geplante städtebauliche Ordnung fest. Der Dorfcharme ist eine	Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird teilweise dadurch gefolgt, dass für ein Gebäude durch Höhenbeschränkung nur zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss möglich sind.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
4) Das Verkehrsaufkommen wird zu hoch, die Parksituation wird kritisiert 5) Berücksichtigung von Planungsalternativen mit weniger Geschossen 6) Haus D, Position der Verwaltung im Informationsgespräch	nicht planbare Größe, die auch nicht im Katalog des § 9 des Baugesetzbuches verankert ist. Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchem in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Durch die geplante Neubebauung wird diese Entwicklung weitergeführt. Eine Charmveränderung kann nicht bewertet werden. Zum Verkehr: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Beabsichtigt ist durch einen Bauherrn, andere Verkehrsmittel als das Auto zu fördern. Hierzu soll eine Verabredung getroffen werden. Gelingt dies nicht, sind die Stellplatzanforderungen, die von der Stadt Geilenkirchen aufgestellt werden, zu erfüllen. Der Bauherr muss dies außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag zusätzlich ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch eine nach § 34 BauGB zulässige Bebauung zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen würde. Planungsalternativen: Dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf liegen verschiedene Überlegungen und auch Alternativentwürfe zugrunde. Der Entwurf wurde gewählt, weil er den größten Anteil an Grün- und begrünten Flächen enthält und somit die Ziele der Klimaanpassung am besten erfüllt. Darüber hinaus werden großflächige oberirdische Stellplatzanlagen vermieden. In der Abwägung der bekanntgewordenen Stellungnahmen wurde in der Umplanung Haus D um ein Geschoss niedriger geplant, die Höhenfestsetzung wurde entsprechend angepasst.	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
3. Träger öffentlicher Belange		
T1:Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 09.07.2021		
der oben genannte Bebauungsplan liegt im Umfeld der L46 im Abschnitt 6. Es bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken aus Sicht der hiesigen Niederlassung. Ich weise jedoch darauf hin, dass gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau, weder jetzt noch in Zukunft aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können. Außerdem wird auf das Problem der Schallreflektion hingewiesen.		
1) Es bestehen keine Bedenken 2) Keine Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung		Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis zum Thema Immission wird zur Kenntnis genommen.
T2:NEW Netz GmbH, Schreiben vom 14.07.2021		
Wir haben Ihre Anfrage geprüft und teilen Ihnen mit, dass keine Bedenken vorliegen.		
Es bestehen keine Bedenken		Keine Abwägung erforderlich
T3:DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Schreiben vom 21.07.2021		
Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.		
Es bestehen keine Bedenken		Keine Abwägung erforderlich.
T4:WestVerkehr GmbH, Schreiben vom 21.07.2021		
Als öffentliches Verkehrsunternehmen teilen wir Ihnen nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen mit, dass wir im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen haben.		
Es bestehen keine Bedenken		Keine Abwägung erforderlich.
T5:Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6, Schreiben vom 26.07.2021		
Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Das o.g. Vorhaben liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 225“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2018 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braun kohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle. Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen diesbezüglich, zu zukünftigen Planungen, sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.		
1) In absehbarer Zukunft ist nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen 2) Das Gebiet ist von Grundwasserabsenkungen betroffen (Braunkohlebergbau), ein Grundwasserwiederanstieg ist zu erwarten 3) Bedingte Bodenbewegungen sind möglich 4) Es wird empfohlen eine Anfrage auf Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen bei RWE Power AG zu stellen	Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zu möglichem Grundwasseranstieg (Nr. 1) enthalten Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Bergbau (Nr. 6) enthalten Dem Bauherrn wird empfohlen, bei der Architektenplanung diesbezügliche Informationen einzuholen.	Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
T6:Stadt Hückelhoven: Amt für Stadtplanung und Liegenschaften, Schreiben vom 28.07.2021		
Von Seiten der Stadt Hückelhoven bestehen keine Bedenken.		
Es bestehen keine Bedenken		Es ist keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
T7:Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 24, Schreiben vom 28.07.2021		
Gegen die Planung haben wir keine Bedenken.		
Es bestehen keine Bedenken		Es ist keine Abwägung erforderlich.
T8:WVER - Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 04.08.2021		
wir bitten darum, die Entwässerungsplanung ist im weiteren Verfahren mit dem Wasserverband Eifel – Rur abzustimmen.		
Die Entwässerungsplanung ist mit dem WVER abzustimmen	Dem Bauherrn wird empfohlen, bei der Architektenplanung Informationen mit dem Wasserverband auszutauschen.	Der Hinweis zum Thema Entwässerung wird zur Kenntnis genommen.
T9:Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb, Schreiben vom 06.08.2021		
Erdbebengefährdung Übereinstimmend mit den Ausführungen unter Punkt 3 „Erdbebengefährdung“ in Abschnitt C. „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen ist das hier relevante Planungsgebiet folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: • Stadt Geilenkirchen, Gemarkung Geilenkirchen: 3 / S In Ergänzung zu diesen Ausführungen werden hier vorsorglich folgende zusätzliche Hinweise gegeben: • Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. • Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc. Baugrund Im Plangebiet stehen Sande und Kiese der Jüngeren Hauptterrasse an, die von bis zu 2 m mächtigem Löss/Lösslehm überlagert werden. Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nordwest/Südost – Richtung eine tektonische Störung. Die Störung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht seismisch aktiv. Es kann möglicherweise zu Bodenbewegungen infolge von Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen. Zur Klärung dieser Fragestellung und der genauen Lage der oben genannten Störung empfehle ich, soweit nicht bereits geschehen, eine Anfrage bei der RWE Power AG zu stellen. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.		
1) Die Hinweise zur Erdbebengefährdung werden bestätigt. 2) Auf Anwendungsteile der DIN EN 1998 wird hingewiesen	Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis Den Bauherren wird die Berücksichtigung empfohlen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der geologischen Störung wird ein

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
3) Auf die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149: wird hingewiesen. 4) Auf die im Plangebiet anstehenden Sande und Kiese der jüngeren Hauptterasse wird hingewiesen. 5) Auf eine geologische Störung wird hingewiesen. 6) Es kann möglicherweise zu Bodenbewegungen infolge von Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen.	Den Bauherren wird die Berücksichtigung empfohlen Den Bauherren wird die Berücksichtigung empfohlen Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zu Sumpfungsmaßnahmen	entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
T10: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIADBw), Schreiben vom 09.08.2021		
Durch das o.a. Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden sach- und Rechtslage bestehen zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher belange keine Einwände.		
Es bestehen keine Bedenken		Es ist keine Abwägung erforderlich.
T11: EBVGmbH, Schreiben vom 11.08.2021		
das Objekt liegt außerhalb unserer Berechtsame, wir sind somit für eine Bearbeitung nicht zuständig. Wer ggf. in Ihrem Falle zuständig ist, können Sie bei der Bezirksregierung Arnsberg -Abteilung Bergbau und Energie in NRW-Gasbenstraße 25, 44135 Dortmund, in Erfahrung bringen.		
Es bestehen keine Bedenken		Es ist keine Abwägung erforderlich.
T12: Industrie- und Handelskammer Aachen, Schreiben vom 16.08.2021		
da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nichtberührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.		
Es bestehen keine Bedenken		Es ist keine Abwägung erforderlich.
T13: Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Heinsberg, Viersen, Schreiben vom 18.08.2021		
landwirtschaftliche Belange sind, soweit erkennbar, nicht berührt. Die Nachverdichtung und das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB sind geeignet, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen an anderer Stelle zu vermeiden und werden daher begrüßt.		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Es bestehen keine Bedenken		Es ist keine Abwägung erforderlich.
T14: LVR: Amt für Liegenschaften, Schreiben vom 18.08.2021		
hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme geäußert werden. Diese Stellungnahme gilt nicht für das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.		
Es bestehen keine Bedenken		Es ist keine Abwägung erforderlich.
T15: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 18.08.2021		
Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.		
Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9917160, 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.		
Es bestehen keine Bedenken, dennoch wird auf §§ 15, 16 DSchG NRW verwiesen.	Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf Bodendenkmäler und den Umgang bei Auffinden von solchen enthalten (Nr. 2)	Es ist keine Abwägung erforderlich.
T16: Regionetz GmbH, Schreiben vom 18.08.2021		
den o. a. Arbeiten wird zugestimmt, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:		
Die Anlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut werden. Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:		
Bei Signalkabeln: 0,30 m,		
Gasrohrleitungen DN < 300: 0,50 m,		
Gasrohrleitungen DN ≥ 300: 0,80 m,		
Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen. Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden. Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen. In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich. Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. (planauskunft@regionetz.de)		
1) Es bestehen keine Bedenken, jedoch wird darauf verwiesen, dass vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden sollen. 2) Es wird darum gebeten aktuelle Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.	Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die nachgelagerten Bauarbeiten.	Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise werden im nachgelagerten Bauverfahren berücksichtigt.
T17: Erftverband, Schreiben vom 19.08.2021		
Leitungen, Messstellen und Anlagen des Erftverbandes sind derzeit durch die v. g. Maßnahme nicht betroffen. Daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine Bedenken.		
Es bestehen keine Bedenken		Es ist keine Abwägung erforderlich

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
T18: Kreis Heinsberg: Federführung, Schreiben vom 19.08.2021		

nachfolgend erhalten Sie die Gesamtstellungnahme des Kreises Heinsberg zum Bebauungsplan Nr. 120 - Bauchem - An der Alten Schule.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde sowie des Amtes für Altershilfen und Sozialplanung werden keine Bedenken geäußert. Das Gesundheitsamt, die untere Naturschutzbehörde sowie die untere Wasserbehörde nehmen wie folgt Stellung:

Gesundheitsamt:

Aus gesundheitsaufsichtlicher bzw. aus amtsärztlicher/umweltmedizinischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben, sofern die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm und TA-Luft eingehalten werden und eine gesundheitliche Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung auch durch Altlasten des Bodens nicht zu besorgen ist. Ein Schutz des Trinkwassers muss gewährleistet sein.

Untere Naturschutzbehörde:

Gegen die Planung bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken. Die Vorgaben für die Gestaltung der Vorgärten sowie zur Durchgrünung des Wohngebietes sind begrüßenswert. In diesem Zusammenhang ist hinsichtlich der ordnungsgemäßen Umsetzung dieser Maßnahmen eine Kontrolle durch die Stadt unerlässlich, da ansonsten zu befürchten ist, dass es zu Missachtungen der gestalterischen Vorgaben kommt. Die in der Artenschutzprüfung des Büros für Ökologie und Landschaftsplanung mit Stand 12.10.2020 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen.

Untere Wasserbehörde:

Es wird darum gebeten, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Niederschlagswasser:

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürger*inservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19. Metalldacheindeckungen mit Zink oder Kupfer oder anderen gewässerschädigenden Substanzen sind nicht zulässig, sofern die Eindeckungen nicht mit einer geeigneten Beschichtung versehen sind.

Einbau von RCL:

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 45 und -61 58.

Geothermie:

Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.

Brandschutz

Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind:

1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich:

- a. offene Wohngebiete 120 m - 140 m
- b. geschlossene Wohngebiete 100 m - 120 m
- c. sonstige Gebiete ca. 80 m

Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben. Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung:

„Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser.....leicht möglich ist.“ Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

2. Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung

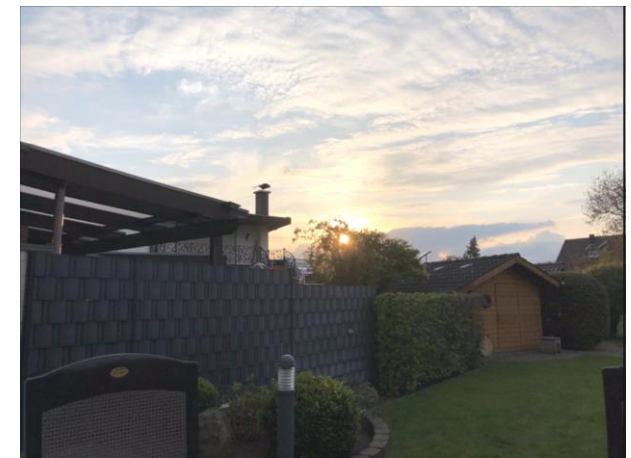
Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau- nutzungsverordnung	Klein- siedlung (WS) Wochenend- hausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) Gewerbe- gebiete (GE)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industrie- gebiete (GI)
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächen- zahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	0,7 - 1,0	1,0 - 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m^3/h	m^3/h	m^3/h	m^3/h
klein	24	48	96	96
mittel	48	96	96	192
groß	96	96	192	192

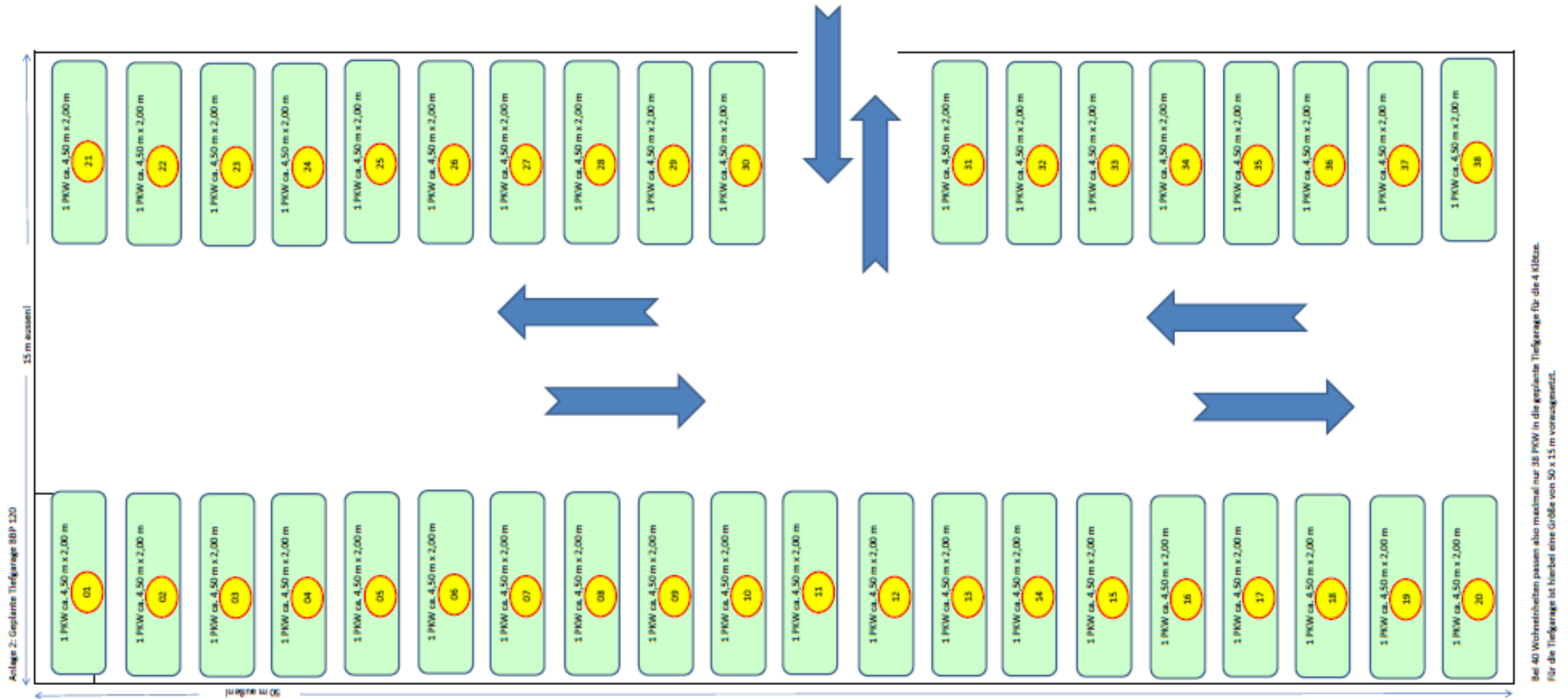
3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
 4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen. Die Zufahrt ist gemäß § 5 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung muss der Muster- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw) inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechen. Die Kurvenradien sind entsprechend zu beachten. Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.
 5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 14 und 37 BauO NRW.
 6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 14 BauO NRW).
 7. Für evt. Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem.VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenträume) sicherstellen.
 8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen.
- Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
- Untere Bodenschutzbehörde: keine Bedenken - Untere Immissionschutzbehörde: keine Bedenken. - Amt für Altershilfen und Sozialplanung: keine Bedenken - Gesundheitsamt keine Bedenken, jedoch wird auf Immissionsgrenzwerte und den Schutz der Gesundheit der umliegenden Bevölkerung verwiesen. - Untere Naturschutzbehörde - Die in der Artenschutzprüfung genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen. - Untere Wasserbehörde – Bittet um textliche Aufnahme von Hinweisen zu Niederschlagswasser, Einbau von RCL und Geothermie. - Brandschutzdienststelle – keine Bedenken, jedoch wird auf Brandschutztechnische Anforderungen verwiesen.	Zu den Immissionsgrenzwerten: auf der städtebaulichen Planungsebene sind keine Immissionsrisiken bekannt. Im Rahmen des nachgelagerten Bauaufsichtlichen Verfahrens können Nachweise nach TA Lärm erforderlich werden, sofern eine Tiefgarage errichtet wird. Naturschutz: Inzwischen wurde das Baufeld freigemacht. Es verbleibt die Forderung, an den Gebäuden 10 Fledermauskästen anzubringen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Wasserschutz: Die Hinweise zu Niederschlagswasser, Einbau von RCL und Geothermie werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Brandschutz: Hinweis Nr. 1,2: Es handelt sich um offene Wohnbebauung, entsprechend der umliegenden Bebauung. Der vorhandene Hydrant befindet sich im Kreuzungsbereich An der Alten Schule / Pappelweg. Er liegt ca. 100 m vom entferntesten Punkt des Geltungsbereichs entfernt. Die Vorgabe wird eingehalten. Die Hinweise Nr. 3-8 sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu Niederschlagswasser, Einbau von RCL und Geothermie sowie zum vorsorglichen Artenschutz werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

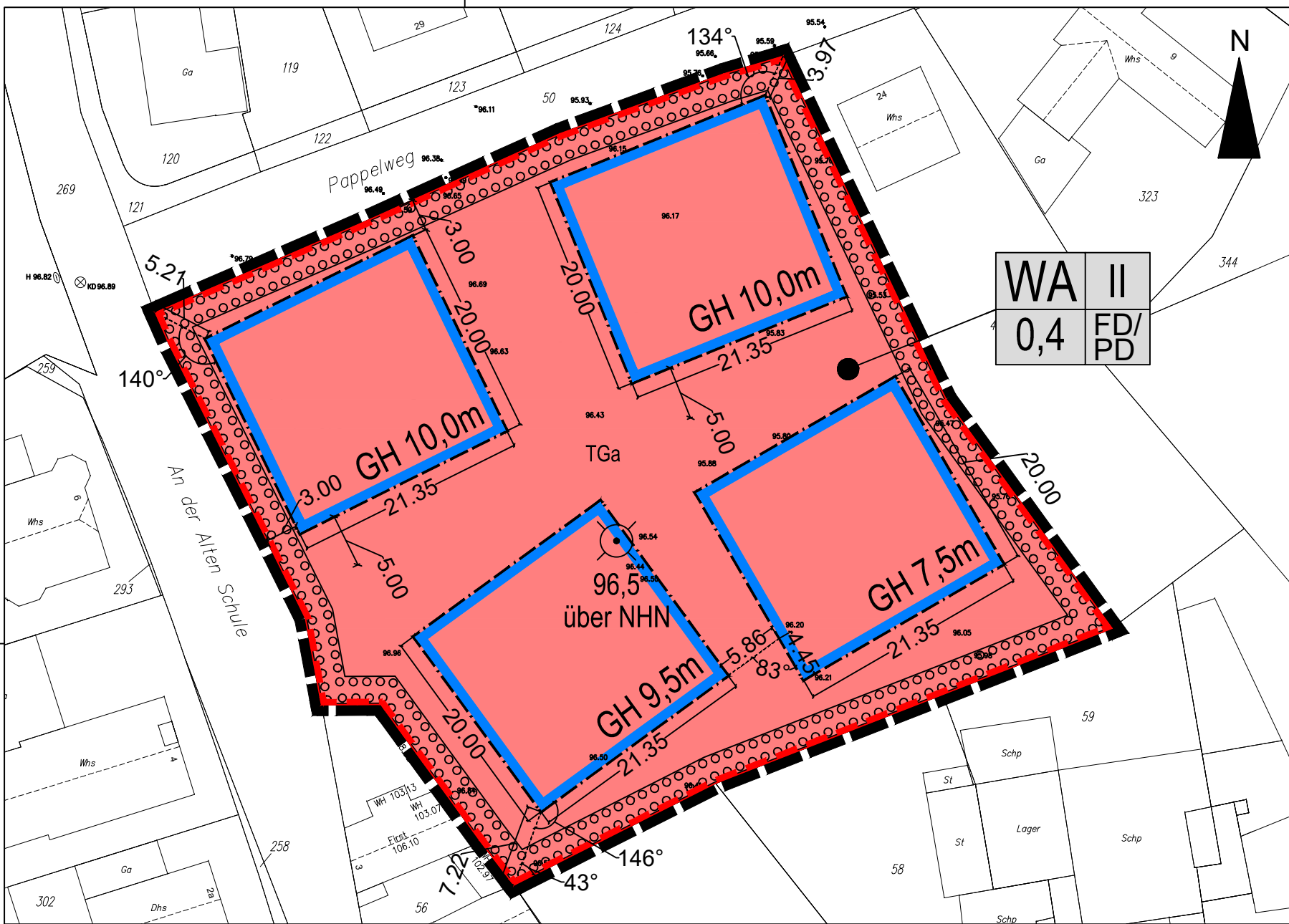
Anlage 1:
Der Stellungnahme von B1 beigefügte Fotos (verkleinert)



Anlage 2:
Der Stellungnahme von B4 beigefügte Skizze (nicht maßstäblich, gedreht)



Bei 40 Wohnheiten passen also maximal nur 38 PKW in die geplante Tiefgarage für die 4 Klöster.
Für die Tiefgarage ist hierbei eine Größe von 50 x 15 m vorausgesetzt.



Planzeichenerklärung

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
GH 9,5m Gebäudehöhe

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

Füllschema der Nutzungstabelle	
WA II 0,4 FD/PD	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Flachdach
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Pultdach
	0-30 Grad

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)

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

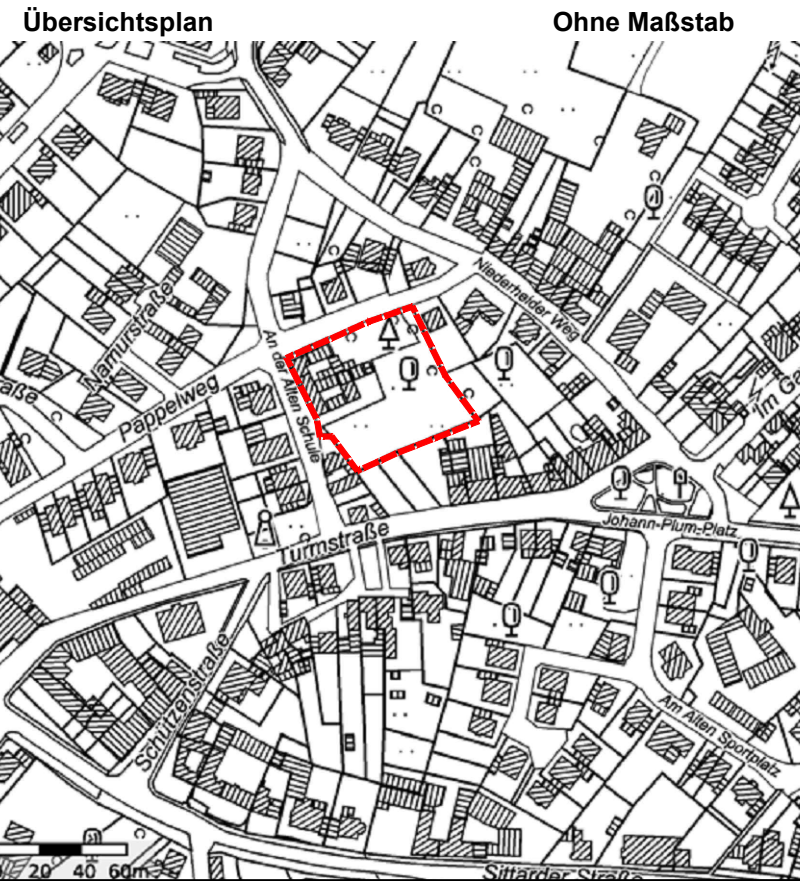
Bestandsangaben:
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Wohngebäude

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. 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, fermeldetetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind ausnahmsweise zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)
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 bei geneigten Dächern oder dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung bei Flachdächern. 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 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 (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO), 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.
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 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 der 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. Eine Ausnahme bilden Hecken zur öffentlichen Erschließungsfläche an Außenwohnbereichen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt 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.
1.2 Einheitliche Dachneigung
Alle Gebäude sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu versehen.
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

vor 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 Grundwasserrückgang 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, geologische Störung
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 Gefährdungsrisikostadium 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.
Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nordwest/Südost - Richtung eine tektonische Störung. Die Störung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht seismisch aktiv.
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). Erlöschen 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 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.
8. Niederschlagswasser
Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürger*inservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu sind bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.:02452/13-6119 zu erhalten. Metalldeckeneindeckungen mit Zink oder Kupfer oder anderen gewässerschädigenden Substanzen sind nicht zulässig, sofern die Eindeckungen nicht mit einer geeigneten Beschichtung versehen sind.
9. Einbau von RCL
Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu sind beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 024 52/13-6145 und -6158 zu erhalten.
10. Geothermie
Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte sind bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 02452/13-6119 zu erhalten.
11. Vorsorglicher Artenschutz
Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sind im Plangebiet 10 Fledermausflachkästen (an den wetterabgewandten Seiten) aufzuhängen.
D. PFLANZLISTEN
1. Pflanzliste 1, Hecken:
1.1 Schnitthecken
• Berberitze
• Hainbuche
• Heckenmyrte
• Kornelkirsche
Berberis vulgaris
Carpinus betulus
Lonicera nitida
Cornus mas

vor 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 Grundwasserrückgang 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, geologische Störung
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 Gefährdungsrisikostadium 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.
Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nordwest/Südost - Richtung eine tektonische Störung. Die Störung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht seismisch aktiv.
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). Erlöschen 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 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.
8. Niederschlagswasser
Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürger*inservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu sind bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.:02452/13-6119 zu erhalten. Metalldeckeneindeckungen mit Zink oder Kupfer oder anderen gewässerschädigenden Substanzen sind nicht zulässig, sofern die Eindeckungen nicht mit einer geeigneten Beschichtung versehen sind.
9. Einbau von RCL
Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu sind beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 024 52/13-6145 und -6158 zu erhalten.
10. Geothermie
Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte sind bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 02452/13-6119 zu erhalten.
11. Vorsorglicher Artenschutz
Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sind im Plangebiet 10 Fledermausflachkästen (an den wetterabgewandten Seiten) aufzuhängen.
D. PFLANZLISTEN
1. Pflanzliste 1, Hecken:
1.1 Schnitthecken
• Berberitze
• Hainbuche
• Heckenmyrte
• Kornelkirsche
Berberis vulgaris
Carpinus betulus
Lonicera nitida
Cornus mas

• Liguster	Ligustrum vulgare
• Rotbuche	Fagus sylvatica
• Weißdorn	Crataegus monogyna
1.2 Freiwachende 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	Viburnum lantana
• Weißdorn	Crataegus monogyna
• Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)	
• Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)	
• Pflanzenschutzverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)	
• 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 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353), in Kraft getreten am 1. Januar 2022.	
• Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)	
• Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1760)	
• Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.	
Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen. Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.	



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

Geilenkirchen, _____, Ritzerfeld Bürgermeisterin

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:



Herzogenrath, _____

Dr. -Ing. Thomas Baum

Stadt Geilenkirchen
Planungsamt 60
Amt für Stadtentwicklung,
Bauverwaltung und Umwelt
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: 24.03.2022

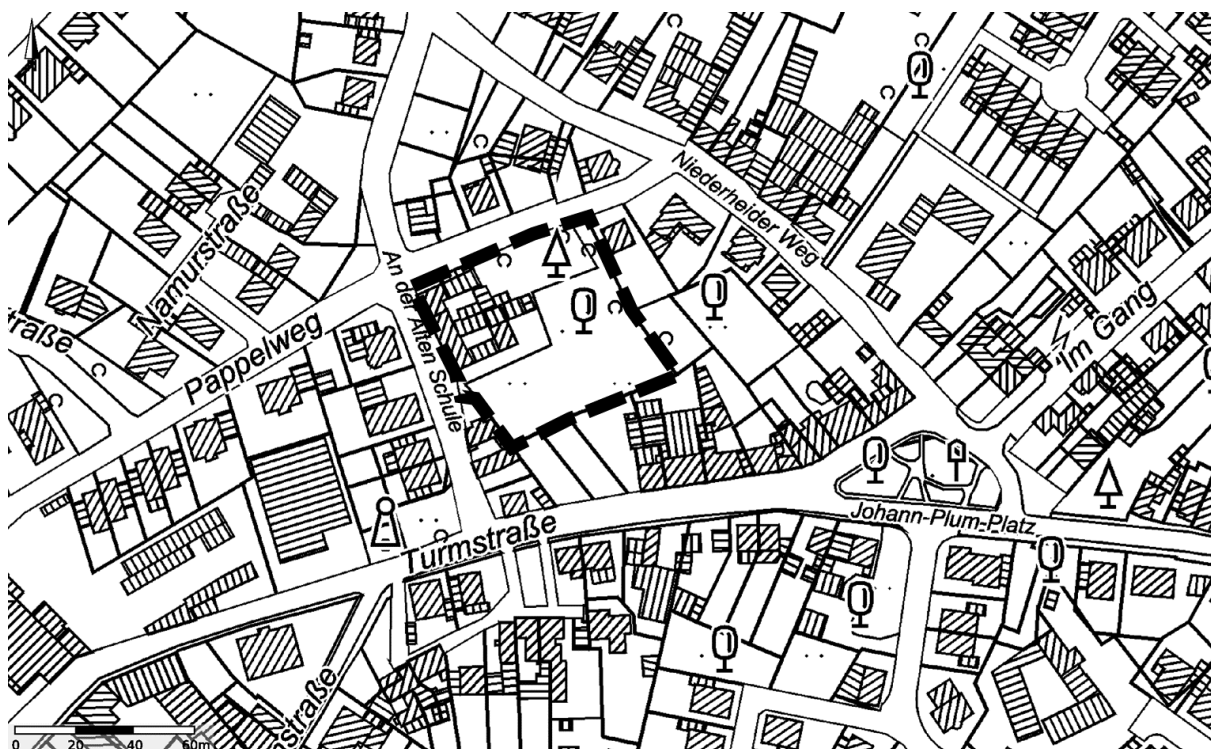


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Auszug aus der Amtlichen Basiskarte, ohne Maßstab

Bearbeitung:
VSU GmbH
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

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 bei geneigten Dächern oder dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung bei Flachdächern. 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

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO), 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.

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 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 der 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. Eine Ausnahme bilden Hecken zur öffentlichen Erschließungsfläche an Außenwohnbereichen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt 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.

1.2 Einheitliche Dachneigung

Alle Gebäude sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu versehen.

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.

C. HINWEISE

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 Grundwasserwideranstieg 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, geologische Störung

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.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nordwest/Südost – Richtung eine tektonische Störung. Die Störung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht seismisch aktiv.

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 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.

8. Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürger*in service-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu sind bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 02452/13-6119 zu erhalten. Metaldacheindeckungen mit Zink oder Kupfer oder anderen gewässerschädigenden Substanzen sind nicht zulässig, sofern die Eindeckungen nicht mit einer geeigneten Beschichtung versehen sind.

9. Einbau von RCL

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu sind beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 024 52/13-6145 und -6158 zu erhalten.

10. Geothermie

Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte sind bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 02452/13-6119 zu erhalten.

11. Vorsorglicher Artenschutz

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sind im Plangebiet 10 Fledermausflachkästen (an den wetterabgewandten Seiten) aufzuhängen.

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 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353), in Kraft getreten am 1. Januar 2022.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1760)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

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“**

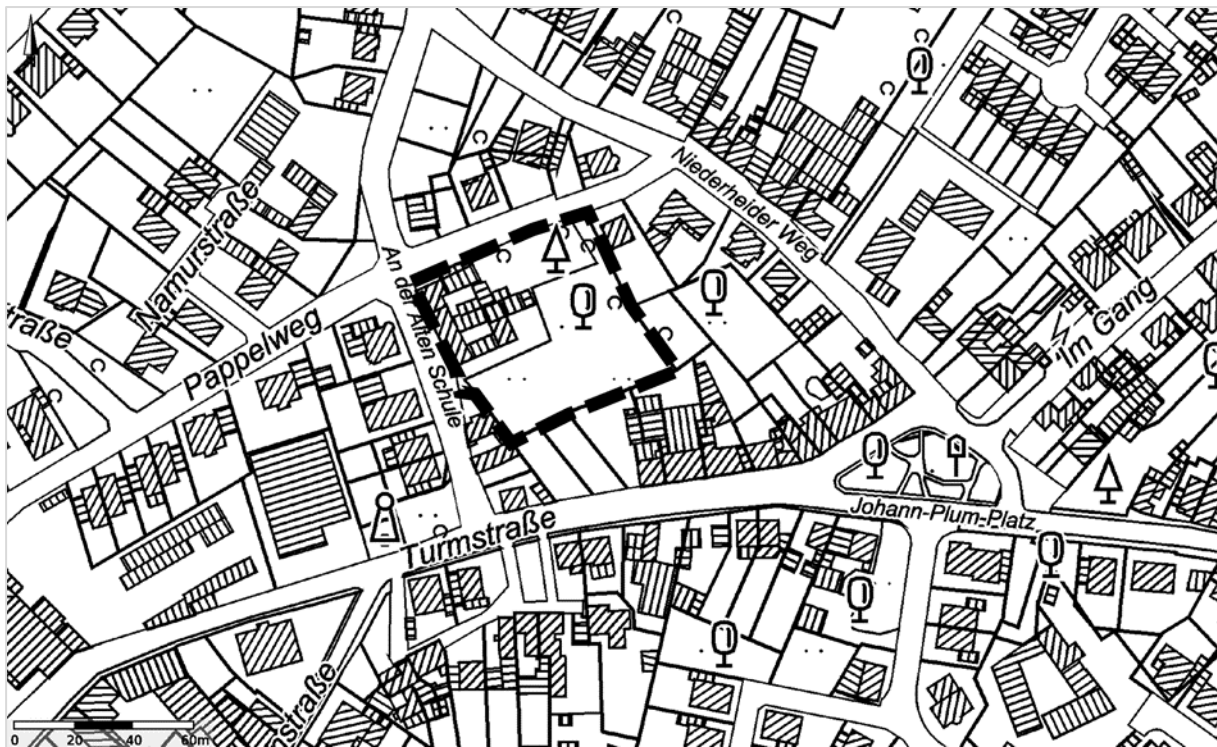


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Auszug aus der Amtlichen Basiskarte, ohne Maßstab

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Aufstellungsbeschluss	5
2. Allgemeine Begründung	5
2.1 Planerfordernis	5
2.2 Geltungsbereich, Plangrundlage	5
2.3 Bauleitplanverfahren	5
2.4 Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	6
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung	7
4. Ziel und Zweck der Planung	8
4.1 Ziele der Planung	8
4.2 Bestandssituation	8
4.2.1 Infrastruktur	9
4.2.2 Verkehr	9
4.3 Städtebauliches Konzept	10
5. Inhalte des Bebauungsplanes	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4 Stellplätze und Garagen	13
5.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	13
5.6 Örtliche Bauvorschriften	14
5.6.1 besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)	14
5.6.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	15
5.7 Hinweise	15
5.7.1 Grundwasserverhältnisse	15
5.7.2 Bodendenkmäler	15
5.7.3 Erdbebengefährdung, geologische Störung	16
5.7.4 Kampfmittelbeseitigung	16
5.7.5 Geräuschemissionen	16
5.7.6 Bergbau	17

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

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.....	8

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353), in Kraft getreten am 1. Januar 2022.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1760)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

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 m² 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 Gesetzestextes¹.

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 voraussichtlich ca. 1.700 m². 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 m² 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

1 ¹ 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

Regionalplan stellt den Geltungsbereich dieses Plans als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar.

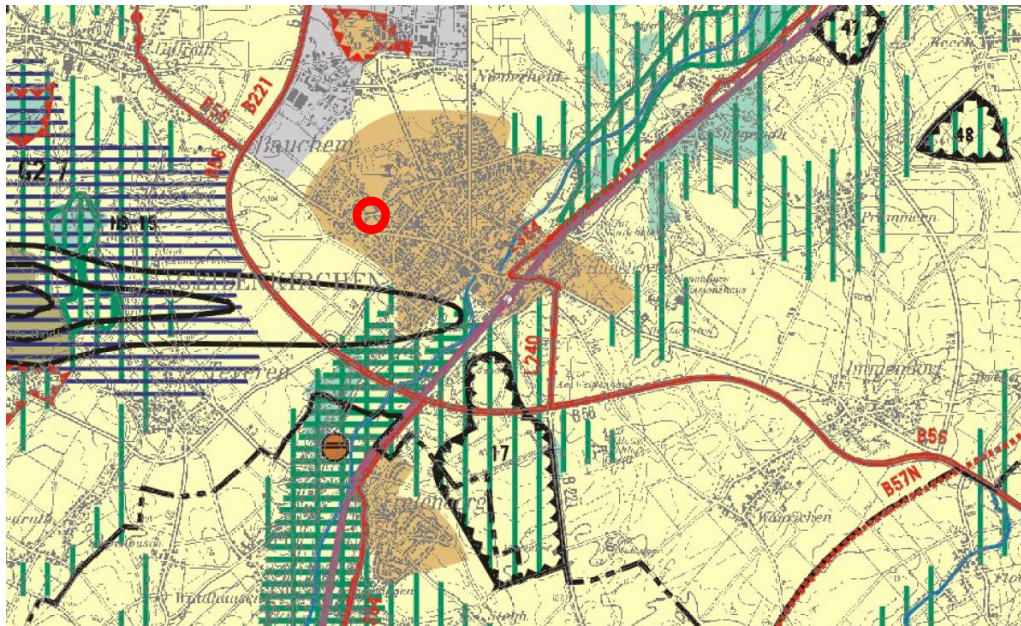


Abbildung 2: GEP für den Regierungsbezirk Köln, Ausschnitt o.M., mit Markierung Lage Plangebiet

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

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.

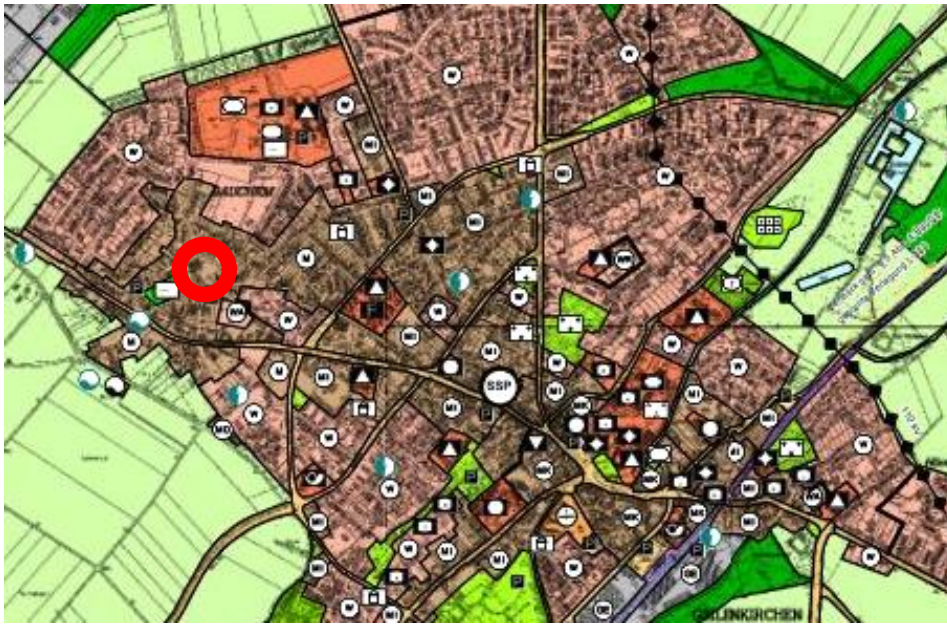


Abbildung 3: FNP der Stadt Geilenkirchen; Ausschnitt o.M., mit Markierung Lage Plangebiet

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 zu 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 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 vier Stadthäusern besteht. Drei dieser Stadthäuser können mit zwei Vollgeschossen sowie einem weiteren Nichtvollgeschoss ausgeführt werden. Zur Südseite hin entstehen Dachterrassen. Den Abschluss der Häuser bilden Flach- bzw. flach geneigte Dächer. Damit wird auch erreicht, dass die Fassadenhöhe zum Süden hin niedriger ist. Diese Gebäudekörper lassen sich gut in die vorhandene Bebauungsstruktur integrieren. Der südöstlich gelegene Gebäudekörper wird in der Höhe so begrenzt, dass hier das zusätzliche Geschoss nicht möglich wird. Hierdurch wird erreicht, dass die zusätzliche Verschattung benachbarter, östlich liegender Grundstücke gering bleibt.

Das Artenschutzgutachten hat keine besondere Funktion der ehemals auf dem Grundstück stehenden Bäume für geschützte Arten festgestellt. Zum Ausgleich für die bereits gefällten 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 für die drei höheren Gebäude kann ca. 9,50 m vom Erdgeschossfußboden aus, für das niedrigere etwa 7,5 m betragen. 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, bzw. flach geneigten Dächer 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 vorgeschlagen wird.

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 7,5 m, 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 der drei höheren Gebäude 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 - 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 aber auch überschritten. Es ist ein ausreichender Abstand zu gebäudenahen 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 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 Süden weisenden 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 für das Land 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 kann variabel im gesamten Plangebiet, demnach auch unter allen Gebäuden, realisiert werden. Die Lage der Zufahrt wurde nicht festgesetzt, da dies und die genaue Lage und Größe der Garage 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 dies 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 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.

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, bzw. Pultdach, in der Planzeichnung festgesetzt. Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer vereinen 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. Ergänzend wird festgesetzt, dass die Dächer aller vier Gebäude die gleiche Dachneigung aufweisen müssen. Hierdurch wird vor allem ein ruhiger und geordneter Gesamteindruck des Gebäudeensembles erreicht.

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, geologische Störung

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.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nordwest/Südost – Richtung eine tektonische Störung. Die Störung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht seismisch aktiv. Der Hinweis erfolgt, weil in der Regel geologische Störungen nicht genau lokalisiert werden können und Aktivitäten, bzw. Aktivierungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Nachzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen zu erwarten.

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). Erloschen 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. 38 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 Leistungsengpässe 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 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 Lärmbeeinträchtigung 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 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 Sumpfungsmaßnahmen 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 m² weitere 700 m² 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 begrünten 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 CO₂-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 Nutzungsbrache 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 CO₂-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 Flächenneuinanspruchnahme 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 m²

Allgemeines Wohngebiet: 3.770 m²

Herzogenrath, 23.03.2022

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

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 Bepflanzung. 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.

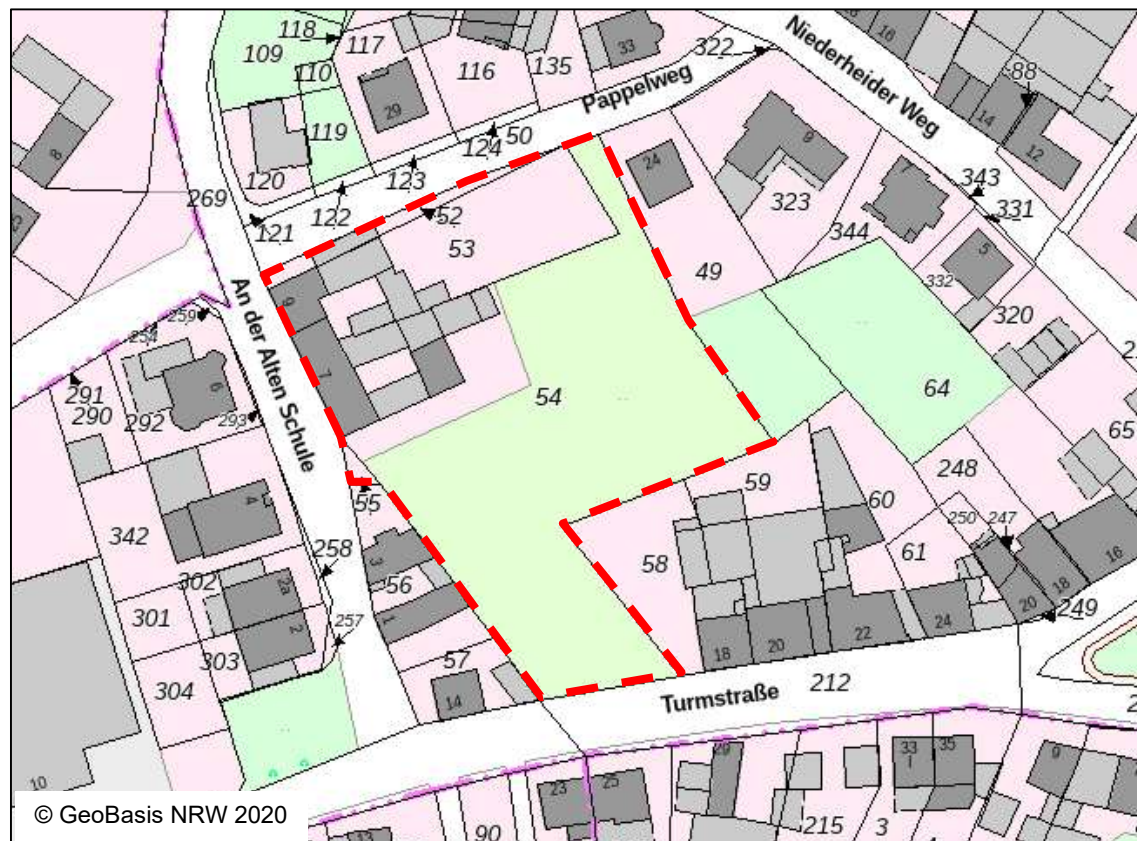


Abb.: 1: Lage der Projektfläche im Zentrum von Geilenkirchen-Bauchem.



Abb.: 2: Im Luftbild erkennt man den Gebäudekomplex und die teils mit Gehölzen bestockten Gärten.

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.

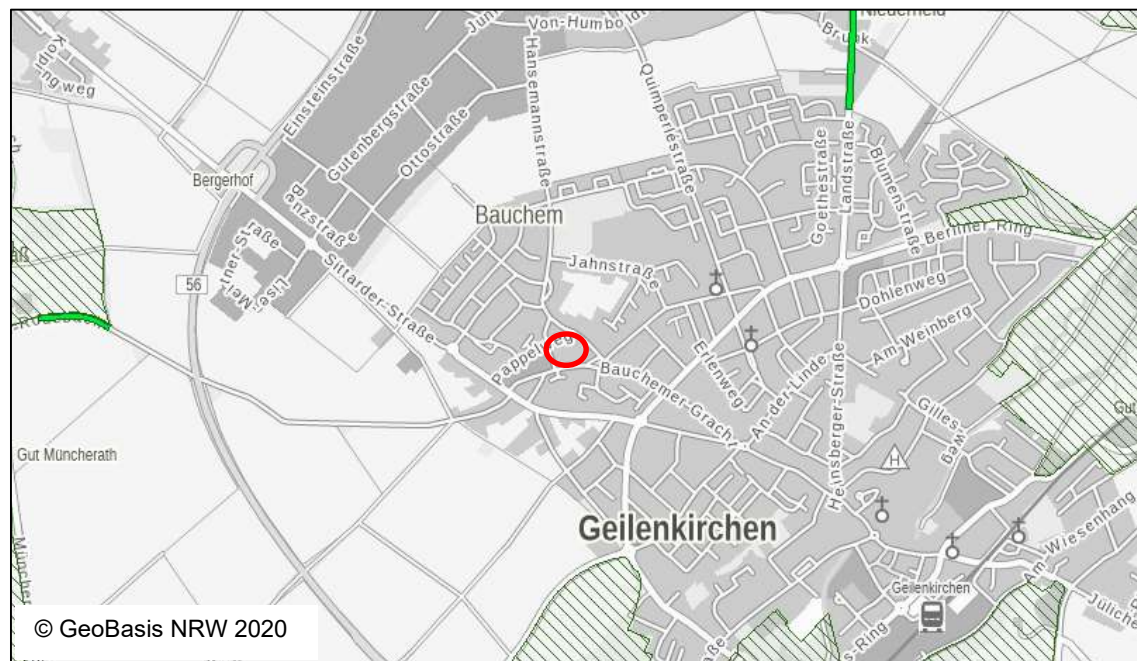


Abb.: 3: Umgebung der Projektfläche (rot) mit den nächstgelegenen LSG Grenzen (grün schraffiert).

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).

Tabelle 1: 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)
Säugetiere		
Breitflügelfledermaus	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
Vögel		
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)
Vögel		
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, abgesucht.

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 Baufeldfreimachung 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 Baufeld 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 Gebäudeabrisse 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 Gebäudeabrisse 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

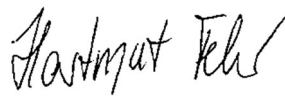
Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann im Rahmen der Stufe 1 Prüfung nach derzeitigem Stand für Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden. Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes wird die Einbringung von 10 Fledermausflachkästen an die Fassaden der Neubebauung empfohlen.

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)

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Kenntnisnahme	07.04.2022

Regionalplan Köln - Neuaufstellung; Sachstandsbericht

Sachverhalt:

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind für die Teilräume der Bundesländer Regionalpläne aufzustellen. Diese Regionalpläne sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln (§ 13 Abs. 2 ROG). Beide Pläne, die so genannten Raumordnungspläne, sollen Festlegungen enthalten, insbesondere zu:

- der anzustrebenden Siedlungsstruktur
- der anzustrebenden Freiraumstruktur
- den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastrukturen.

Der maßgebliche Landesentwicklungsplan (LEP) als Raumordnungsplan für das Landesgebiet im Sinne des Gesetzes ist seit 2017 in Kraft. Auf der Grundlage dieses LEP und den dazugehörigen Änderungen wird der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln neu aufgestellt. Derzeit befindet sich der Entwurf des Regionalplans in der Beteiligung. Zu diesem Entwurf kann die Öffentlichkeit und können auch die Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme mit Anregungen, Hinweisen und Bedenken abgeben. Zu den Trägern öffentlicher Belange gehören auch die Kommunen. Der Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung geht vom 07.02. bis 31.08.2022.

Gemäß § 7 der Zuständigkeitsordnung für den Rat, die Ausschüsse und den/die Bürgermeister/in der Stadt Geilenkirchen beschließt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung auf dem Gebiet der Raumordnung, Landes- und Fachplanung Stellungnahmen und Empfehlungen der Stadt zur Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Landes- und Regionalplänen (früher: Gebietsentwicklungspläne).

Inhalt des Regionalplans

Nach den Vorschriften des § 13 Abs. 5 ROG soll der Regionalplan (als Raumordnungsplan) Festlegungen zur Raumstruktur enthalten, insbesondere zu

1. der anzustrebenden Siedlungsstruktur
2. der anzustrebenden Freiraumstruktur
3. den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur.

Demnach lauten die Themen des aktuellen Regionalplanentwurfs

- gesamträumliche Aspekte
- Siedlungsraum
- Freiraum
- Infrastruktur.

Die Regionalplanung ist das Bindeglied zwischen der Landesplanung und der örtlichen Bauleitplanung. Dies bedeutet, dass die zu den o. g. Themen festgesetzten Grundsätze und Ziele des Regionalplans Auswirkungen haben auf gemeindliche Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

Bedeutung für die Stadt Geilenkirchen

Im Rahmen der Beteiligungsphase hat die Stadt die Möglichkeit, zu einzelnen Themenbereichen Stellung zu nehmen. Insbesondere besteht die Möglichkeit, sich zu den siedlungsräumlichen Aspekten zu äußern. Hierdurch können wichtige Grundlagen geschaffen werden, um zukünftig erfolgreiche Bauleitplanung bearbeiten zu können. Dies gilt sowohl für die Wohnbauflächen als auch für Gewerbe- und Industriebereiche.

Seitens der Verwaltung werden diesbezüglich in der Ausschusssitzung die wichtigsten Grundzüge des Raumordnungsplans aufgezeigt.

Die zeichnerischen und textlichen Festlegungen sowie die Begründung zum Entwurf des Regionalplans wurden den Fraktionsvorsitzenden am 27.01.2022 übersandt. Die zugehörigen Planunterlagen sind auch online abrufbar unter dem Link: https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/beteiligung_regionalplanung/index.html.

Weitere Vorgehensweise

Bis zum 31.08.2022 besteht die Möglichkeit, als Kommune zum Entwurf des Regionalplans Stellung zu nehmen. Diese Beteiligungsphase wird die Verwaltung nutzen, um die im Plan aufgezeigten Bedarfe zu überprüfen und Möglichkeiten für entsprechende Gebietsausweisungen zu eruieren. Das Ergebnis soll dann Grundlage sein für den Entwurf einer Stellungnahme. Ziel ist es, in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 25.08.2022 diese Stellungnahme zu beschließen.