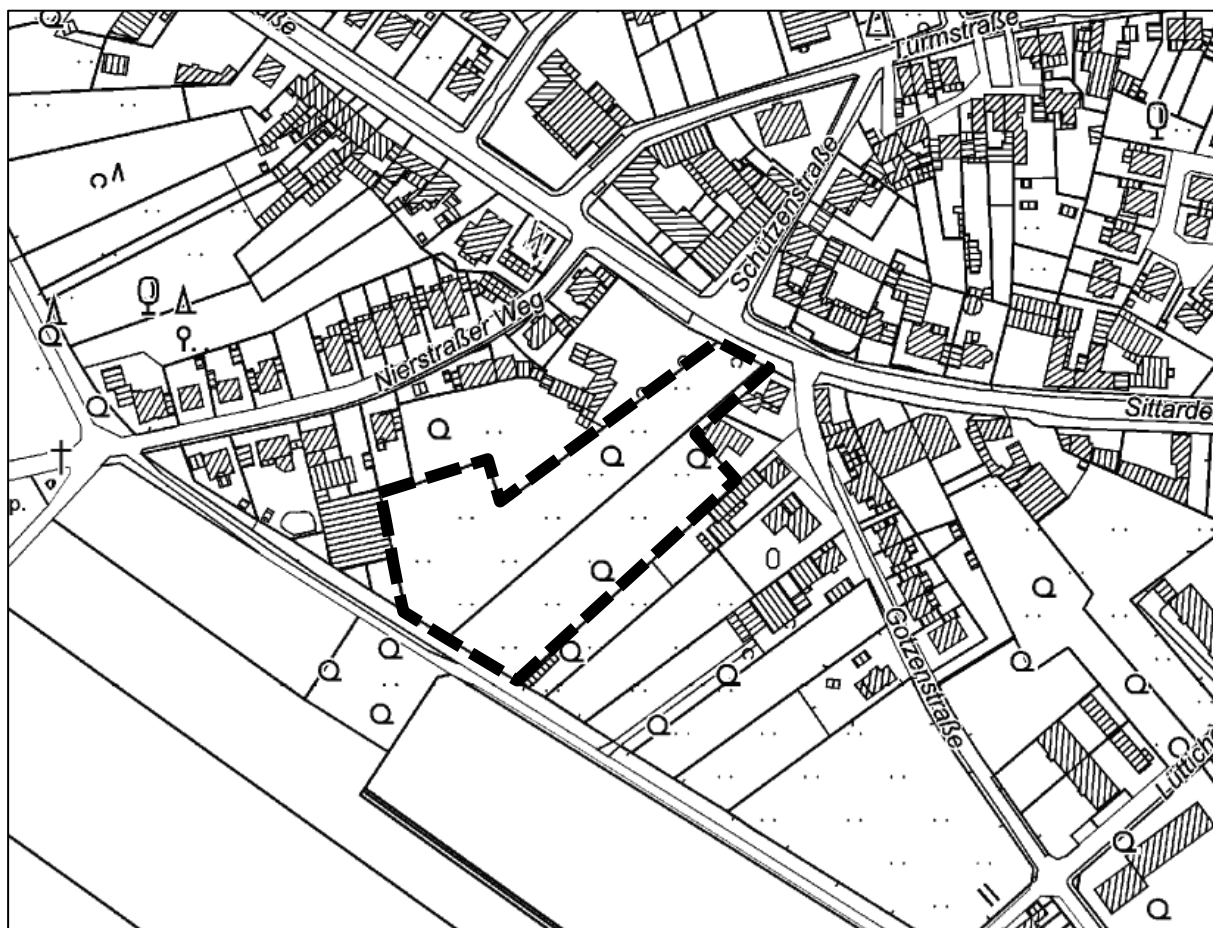

Stadt Geilenkirchen

Bebauungsplan Nr. 124 - „Franziskusheim“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 14.04.2023 (Vorentwurf)

Teil A



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Fachgutachten	4
1.4	Umweltbericht	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestandssituation	5
2.3	Umgebung	6
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Landschaftsplan	8
3.4	Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht	8
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
4.1	Verkehrerschließung	9
4.2	Bebauung	10
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4	Stellplätze, Nebenanlagen	14
5.5	Private Grünflächen	15
5.6	Vorschriften zur Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5.7	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	15
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	16
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionen	16
6.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	16
6.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	17
6.4	Belange der Wirtschaft	17
6.5	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	17
6.6	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	17
6.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
6.8	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	21
6.9	Boden / Grundwasser / Altlasten	22
6.10	Verkehr	23
6.11	Ver- und Entsorgung	23
6.12	Sachgüter	24
7.	FLÄCHENBILANZ	24
8.	ANLAGEN	24

UMWELTBERICHT (BEGRÜNDUNG TEIL B): ERARBEITUNG ERFOLGT ZUR OFFENLAGE

Für eine bessere Lesbarkeit wird in der folgenden Begründung nicht stets die weibliche und männliche Form einer Formulierung verwendet. Gleichwohl wird auf die Gleichberechtigung von Männern und Frauen hingewiesen und dementsprechend darauf, dass in den Fällen der Wiedergabe der männlichen Form auch die der weiblichen gemeint ist.

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Um der steigenden Nachfrage nach barrierefreiem, seniorengerechtem Wohnen gerecht zu werden und um die vollstationäre Versorgung der pflegebedürftigen Bürgerinnen und Bürger nachhaltig zu sichern, möchte die Stadt Geilenkirchen gemeinsam mit einem gemeinnützigen Projektentwickler im Stadtteil Bauchem am südwestlichen Siedlungsrand von Geilenkirchen ein Altenheim und Altenwohnungen entwickeln. Hierfür sind zwei benachbarte Grundstücke südlich der Sittarder Straße zwischen Nierstraßer Weg und Gotzenstraße vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 153 und 374 (Flur 59, Gemarkung Geilenkirchen) mit einer Größe von ca. 0,94 ha.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Um das Vorhaben zu ermöglichen, soll daher Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll dabei als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden, da das Verfahren zwar durch dieser konkreten Planungsidee fußt, jedoch gleichzeitig bewusst Spielraum für eine städtebaulich verträgliche Bauentwicklung an dieser Stelle gewährleistet werden soll. Die Festsetzungen sind daher so gewählt, dass sich sowohl Nutzung als auch Dimensionierung der künftigen Bebauung in die Ortsstruktur (Bau-, Nutzungs- und Grünstruktur) einfügt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist somit die Schaffung der Voraussetzungen zur Entwicklung von bedarfsgerechtem, barrierefreiem Wohnraum in Geilenkirchen.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der Vorgabe rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung ist ein Bebauungsplan nach § 2 BauGB aufzustellen. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Franziskusheim“ soll am 10.05.2023 durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden. Als erster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgesehen.

1.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten sind im Rahmen des Planverfahrens voraussichtlich notwendig und werden bis spätestens zur Offenlage erstellt und berücksichtigt:

Artenschutz:	Artenschutzprüfung (ASP) Stufen I und II, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Beuster, Erkelenz
Geohydrologie:	Baugrunduntersuchung
Entwässerung:	Entwässerungskonzept

1.4 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht wird vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster aus Erkelenz erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Begründung Teil B).

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet Geilenkirchens am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Bauchem, der unmittelbar westlich an den Hauptort Geilenkirchen anschließt. Es umfasst die Flurstücke 153 und 374 (Flur 59, Gemarkung Geilenkirchen) und wird begrenzt im Nordosten durch die Sittarder Straße, im Nordwesten, Norden und Osten durch angrenzende Bebauung sowie im Süden durch einen Wirtschaftsweg, der entlang der ehemaligen Bahntrasse der Geilenkirchener Kreisbahn (Selfkantbahn) führt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Franziskusheim“, Luftbild
Quelle: © Land NRW 2022

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bislang noch unbebaut und besteht derzeit hauptsächlich aus Grünland. An den Grenzen des Geltungsbereiches ist das Gebiet (teils innerhalb, teils außerhalb des Gebiets) mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, am nördlichen Rand befindet

sich an der Sittarder Straße eine Hecke. Einzelne Obstbäume stehen auch zentral im Gebiet.

Das Plangebiet ist nahezu eben und es besteht lediglich ein leichtes Gefälle von rund 1,5 m über das gesamte Gebiet. Im Südwesten des Geltungsbereichs liegt das Plangebiet auf einer Höhe von ca. 102,3 m ü. NHN. Nach Nordosten hin fällt das Gelände auf eine Höhe von rund 100,7 m ü. NHN ab.

2.3 Umgebung

Das Plangebiet ist zu mehreren Seiten von Bebauung umgeben. Westlich und östlich des Gebiets befinden sich entlang des Nierstraßer Wegs und der Gotzenstraße Gebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Nördlich – im Bereich der Sittarder Straße – finden sich zudem auch gewerbliche Betriebe, wie beispielsweise ein Getränkehandel, ein Taxi-Unternehmen oder eine Tischlerei. Rund 200 m östlich gibt es zudem einen kleinen (Bio-)Laden mit Waren des täglichen Bedarfs, der schnell fußläufig erreichbar ist.

Etwa einen Kilometer westlich des Plangebiets befindet sich ein großes Gewerbegebiet, in dem sich auch Lebensmittelmärkte (in ca. 1,5 km Entfernung) befinden. Zudem verläuft hier auch die Bundesstraße 56 (Richtung Heinsberg/ A46, Aldenhoven/ A44), die vom Plangebiet mit dem Pkw in rund zwei Minuten zu erreichen ist.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar nördlich an der Sittarder Straße (Haltestelle „Bauchem, Schützenstraße“. Mehrere Buslinien (435, 437, 491, GK1) verbinden das Plangebiet insbesondere mit dem Bahnhof in Geilenkirchen, aber auch mit dem westlich gelegenen Gewerbegebiet sowie der Stadt Übach-Palenberg und der Gemeinde Selfkant.

Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Trasse der ehemaligen Selfkantbahn, die heute vor allem der Naherholung der Geilenkirchener Bevölkerung dient.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan (Inkrafttreten der 1. Änderung am 6. August 2019) ist der Zentralort der Stadt Geilenkirchen als Mittelzentrum eingestuft und stellt damit einen Siedlungsraum dar. Der Ortsteil Bauchem ist räumlich mit dem Zentralort verwachsen und daher – inkl. des gesamten Plangebiets – ebenfalls als Siedlungsraum dargestellt.

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. Die Planung entspricht damit den Zielen der Landesplanung.

Regionalplanung

Im Regionalplan (RP) Köln, Teilabschnitt Region Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand: Oktober 2016), stellt den Hauptort Geilenkirchen als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Siedlung und liegt innerhalb des ASBs. Die Flächen unmittelbar südwestlich des Plangebiets sind hingegen als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) dargestellt.

Auch im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans ist das Plangebiet unverändert als ASB dargestellt.



Abb. 2: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen, Auszug Stadt Geilenkirchen
Quelle: © 2022 Bezirksregierung Köln

3.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1975 ist der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als gemischte Baufläche, der restliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert und soll zukünftig (inkl. der südöstlich angrenzenden Flächen) eine gemischte Baufläche darstellen.

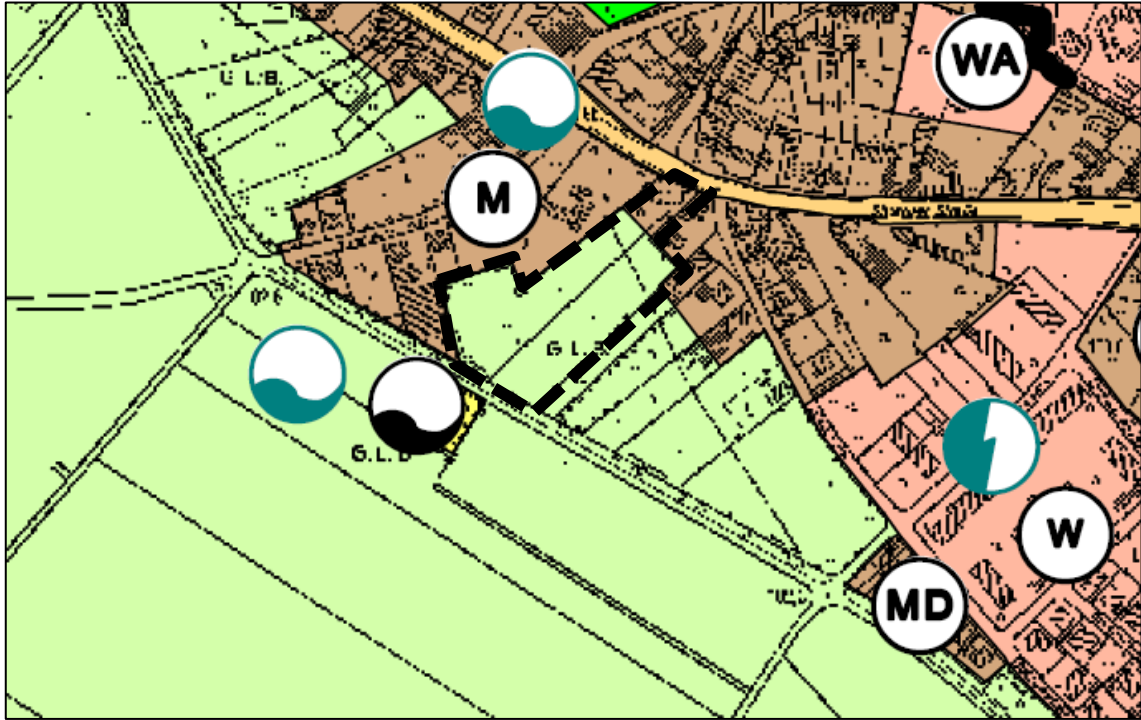


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen
 Quelle: Stadt Geilenkirchen

3.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mehrheitlich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 / 2 „Teverener Heide“ des Kreises Heinsberg. Lediglich der nördlichste Teil des Plangebiets befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Der südliche Teil wurde dem Entwicklungsziel 7 zugeordnet. Dieses dient der Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufwertung durch Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. Der Landschaftsteil wird dabei insbesondere geprägt durch den aufgelassenen Bahndamm der ehemaligen Selfkantbahn mit Bäumen, Sträuchern und Hochstauden, welcher mitsamt den angrenzenden Flächen als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 23 LG geschützt ist (Nr. 2.4-17). Der Bahndamm, der sich unmittelbar außerhalb des Plangebiets befindet, sowie die Gehölze bleiben bei Umsetzung der Planung erhalten. Nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Februar 2023 kann die Aufhebung der bisherigen Unterschutzstellung des geschützten Landschaftsbestandteils Nr. 2.4-17 in Teilen in Aussicht gestellt werden (Voraussetzung: Erhalt des Bahndamms sowie eines mindestens 10 m breiten, von Bebauung freizuhaltenden Korridors).

3.4 Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

Für den Planbereich und die unmittelbare Umgebung besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist von mehreren Seiten von Bebauung umgeben und orientiert sich teilweise in Richtung Sittarder Straße. Dieser Teil des Plangebiets ist daher nach § 34 BauGB zu bewerten. Das Plangebiet erstreckt sich jedoch auch in den Außenbereich. Daher sind die südlichen Bereiche dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

In wenigen hundert Metern Entfernung bestehen mehrere Bebauungspläne, die die Art der baulichen Nutzung in ihren Geltungsbereichen jeweils als allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) oder Dorfgebiete (MD) festsetzen:

Bebauungsplan Nr. 18, „Geilenkirchen“ (1962)

Bebauungsplan Nr. 21, „Geilenkirchen – Lütticher Straße“ (1963)

Bebauungsplan Nr. 31, „Bauchem – Am alten Sportplatz“ (1975)

Bebauungsplan Nr. 52, „Neu Bauchem“ (1983)

Bebauungsplan Nr. 94, „Bauchem – Am alten Sportplatz“ (2003), Teilaufhebung BP Nr. 31

Bebauungsplan Nr. 120, „Bauchem – An der Alten Schule“ (2022)

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Sittarder Straße, die den Vorhabenbereich mit dem Zentrum Geilenkirchen und den umliegenden Ortschaften verbindet und in westlicher Richtung auch in 1,2 km Entfernung den Anschluss an die B 56 gewährleistet.

Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebiets an der Sittarder Straße (Linien 435, 437, 491, GK1).

An der Sittarder Straße gibt es zudem einen Geh- und Radweg, der vom Plangebiet in Richtung Innenstadt führt.

Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden von der Sittarder Straße und führt zunächst an der südlichen Seite des Grundstücks entlang. Hier sind im vorderen Bereich des Grundstücks ein Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen in Senkrechtaufstellung für Angehörige und Gäste vorgesehen. Weitere 5 Stellplätze in diesem Bereich des Plangebiets sind direkt den Gebäuden zugeordnet. Stellplätze für die Mitarbeitenden und Bewohnerschaft befinden sich in einer Tiefgarage, deren Zufahrt sich an der Nordseite des Seniorenheims befindet. Da in unmittelbarer Nähe die Bushaltestelle „Bauchem, Schützenstraße“ besteht und da ortsansässige und ortsnahe lebende Mitarbeitende zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen können, ist die Zahl der Stellplätze ausreichend. Der konkrete Nachweis erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung. Stellplätze für Fahrräder sind im Gebäude vorgesehen. Die Zufahrt für Andienungsverkehr, etc. erfolgt ebenfalls über die oben genannte Erschließungsstraße.

Insbesondere im hinteren Bereich des Grundstücks – am Übergang zur offenen Landschaft – werden die restlichen Freiflächen als Außenanlagen zum Aufenthalt für Bewohnende, Angehörige und Gäste gestaltet und barrierefrei für Menschen im Rollstuhl ausgeführt. Die Anordnung der Begrünung im hinteren Bereich des Plangebiets wird neben der Schaffung eines sanften Übergangs zur offenen Landschaft insbesondere auch damit

begründet, dass sich unmittelbar südlich des Plangebiets der Bahndamm der ehemaligen Geilenkirchener Kreisbahn befindet, auf den städtebaulich Rücksicht genommen werden soll.

4.2 Bebauung

Das Planvorhaben sieht eine Kombination aus Seniorenheim im südlichen Bereich des Plangebiets und barrierefreien Altenwohnungen im nördlichen Teil vor.

Das Seniorenheim besteht aus zwei parallel angeordneten Gebäudeteilen und bietet Platz für insgesamt 80 Einzelzimmer verteilt auf zwei Geschosse sowie eine zusätzliche solitäre Kurzzeitpflege im Erdgeschoss mit weiteren 10 Einzelzimmern. Hinzu kommt dort noch eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit weiteren 10 Zimmern sowie Räumlichkeiten u. a. für Aufenthalt, Verwaltung und Küche. Ein Café im Erdgeschoss und Aufenthaltsräume mit Terrassen in den Obergeschossen verbinden die beiden Gebäudeteile miteinander und stellen den Mittelpunkt des Seniorenheims dar.

Im nördlichen Teil des Plangebiets sind gem. Grobkonzept insgesamt voraussichtlich 18 barrierefrei zugängliche Altenwohnungen / Apartments in zwei Geschossen (mit einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss) vorgesehen. Durch die unmittelbare Nähe zur Bushaltestelle und die fußläufige Erreichbarkeit eines Biomarkts ist die Mobilität der Bewohnende auch ohne eigenen Pkw sichergestellt. Zudem bietet sich die räumliche Nähe zum Seniorenheim an, da hier ein Café und attraktive Außenanlagen geplant sind, die mitgenutzt werden können.

Das Bebauungskonzept sieht unterschiedliche Geschossigkeiten innerhalb des Plangebiets vor. Im nördlichen Teil – im Bereich der Sittarder Straße – sind zwei Vollgeschosse plus zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (früher: Staffelgeschoss), im südlichen Bereich drei Vollgeschosse plus eines zurückliegenden Technikaufbaus vorgesehen. Dies wird städtebaulich mit der Einpassung in die Bestandsbebauung im Bereich der Sittarder Straße begründet. Im südlichen Teil des Plangebiets sind drei Vollgeschosse geplant, um trotz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gleichzeitig das Nutzungskonzept (Seniorenheim) unterbringen zu können. Dadurch können im südlichen Teil gleichzeitig auch ausreichende Abstände zum Bahndamm eingehalten werden.

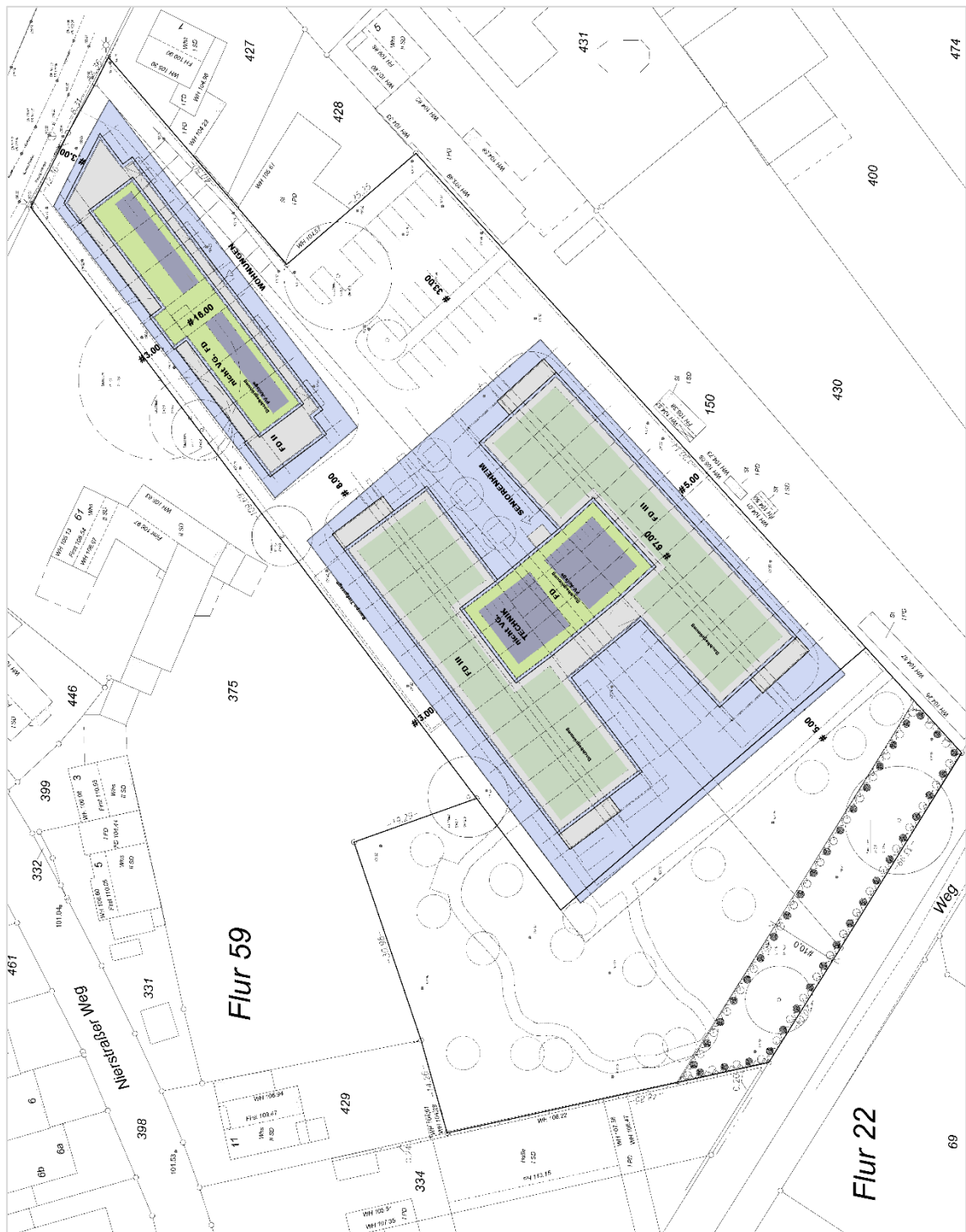


Abb. 4: Bebauungskonzept Franziskusheim Baubereich
 Quelle: Architekturbüro Viethen

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die beschriebene Konzeption ist Grundlage für den Bebauungsplan. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen vorgesehen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der vorhandenen Bebauung in direkter Umgebung wird für die Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Gebietsfestlegung wird somit zum einen die im Umfeld des Plangebiets bereits heute vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe aufgegriffen und kontinuierlich fortgesetzt. Zum anderen werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, die geplanten Nutzungen (Seniorenheim mit Café, barrierefreies Wohnen) im Plangebiet zu ermöglichen.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind mit dem vorgesehenen Nutzungszweck nicht vereinbar und werden daher nicht zugelassen. Dies wird auch damit begründet, dass sie aufgrund ihres relativ großen Flächenbedarfs und den von ihnen ausgehenden Störungen (Verkehrsaufkommen, Lärm, etc.) an diesem Standort städtebaulich unverträglich sind. Alternative Standorte in besserer Lage und Zuordnung sind im Stadtgebiet vorhanden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die geplanten Gebäude sollen sich sowohl in ihrer Grundfläche als auch der Höhenentwicklung den Maßstäben der umgebenden Bebauung anpassen. Damit kann ein in Städtebau und Architektur abgestimmtes Ortsercheinungsbild erzielt werden.

Grundflächenzahl

Entsprechend der angedachten Nutzung und dem Raumkonzept mit entsprechenden Nebenanlagen wird für den Planbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ orientiert sich dabei an den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO. Um die notwendige Erschließung für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten und gleichzeitig die erforderlichen Stellplätze unterzubringen sowie die Möglichkeit einer späteren Erschließung des nordwestlichen Nachbargrundstücks über eine gemeinsame Erschließungsstraße offen zu halten, wird festgesetzt, dass die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 innerhalb des Mischgebiets für Zufahrten von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um weitere 0,1 (bis GRZ 0,9) überschritten werden darf. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung einer privaten Grün-

fläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (siehe Kapitel 5.5) die Versiegelung des süd-westlichen Bereichs auf ein Minimum beschränkt. In Bezug auf das gesamte Grundstück liegt die GRZ damit deutlich unter der festgesetzten GRZ.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Zur verträglichen Integration der geplanten Gebäude in das Landschafts- und Ortsbild werden die maximale Anzahl von zulässigen Vollgeschossen festgesetzt und Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen.

Geplant sind drei Vollgeschosse im südlichen Bereich des Plangebiets (Seniorenheim) und zwei Vollgeschosse plus zusätzliches Nicht-Vollgeschoss im nördlichen Teil (Altenwohnungen). Durch die Erhaltung und zusätzliche Anpflanzung von Gehölzen an der südlichen Plangebietsgrenze sowie der Einhaltung einer 10 m breiten, von Bebauung freizuhaltenden Freifläche bleibt ein ausreichender Abstand von der Bebauung zur Grundstücksgrenze bestehen, so dass die Bebauung (Solitär) – obwohl die maximalen Gebäudehöhen höher als die der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung sind – von außerhalb des Plangebiets nicht unverhältnismäßig hoch erscheinen.

Zur Minderung des Flächenverbrauchs durch oberirdische Stellplätze werden gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Tiefgaragengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

Ergänzend wird der äußere bauliche Rahmen der Gebäude durch die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe (Höchstmaß) bestimmt. Bezugsebene für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe über Normalhöhennull (NHN). Dabei werden folgende maximale Gebäudehöhen (in m über NHN) festgesetzt:

Geschosszahl	Satteldach	Flachdach
II	113,5 m	109,0 m
III	117,5 m	113,0 m

Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (früher: Staffelgeschoss) darf bei II-geschossigen Gebäuden mit Flachdächern – sowie für Technikaufbauten/-geschosse auch bei III-geschossigen Gebäuden mit Flachdächern – die maximale Gebäudehöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,0 m überschreiten. Dieses zusätzliche Nicht-Vollgeschoss muss allseitig um min. 1,0 m von dem darunter liegenden Vollgeschoss zurücktreten (hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugskerne zur Ermöglichung der notwendigen Flexibilität bei der Raumstruktur). Damit wird auf die Höhe der angrenzenden Bestandsbebauung Rücksicht genommen und eine städtebaulich verträgliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet. Überdimensional hoch erscheinende Baukörper werden verhindert.

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien darf die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. Gebäuden mit Flachdächern + zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um die vorgesehene Nutzung (Seniorenheim, Seniorenwohnen) in einer kompakten, barrierefreien Bauform zu ermöglichen gilt im Plangebiet eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig, aber seitliche Grenzabstände einzuhalten sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Grundlage der Anordnung der Baugrenzen bildet das in Kapitel 4 beschriebene städtebauliche Konzept mit der Idee, das Seniorenheim, welches einen höheren Flächenbedarf als das Gebäude mit den Altenwohnungen hat, im breiteren südlichen Teil des Plangebiets anzuordnen und gleichzeitig den vorgesehenen Abstand zum Bahndamm der ehemaligen Geilenkirchener Kreisbahn als unbebaute Außenanlage des Seniorenheims zu nutzen. Um auf Ebene der Ausführungsplanung dennoch ausreichend Flexibilität zu gewährleisten, erfolgt die Festlegung der überbaubaren Fläche mit entsprechendem Spielraum.

Genehmigungsfreie Gebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1a BauO NRW, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gem. § 6 Abs. 8 BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind, sind mit Ausnahme von Garagen und überdachten Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So soll gewährleistet werden, dass z. B. Lagermöglichkeiten für Gartengeräte und Gartenmöbel geschaffen werden können. Gleichzeitig soll jedoch verhindert werden, dass anstelle von nicht vollständig versiegelten Pkw-Stellplätze (siehe Kapitel 5.4) Garagen und überdachte Stellplätze gebaut werden und diese überall im Plangebiet entstehen.

5.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Um gem. des Plankonzeptes kompakte Bauformen zu ermöglichen, gleichzeitig aber ausreichende Flächen für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs zu sichern, sind Pkw-Stellplätze innerhalb des Mischgebiets auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um die Flächenversiegelung auf das nötige Minimum zu reduzieren, ist mindestens die Hälfte der oberirdischen Stellplätze in drainfähiger Ausführung herzustellen. Fahrradstellplätze (inkl. überdachter Fahrradstellplätze) sind zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten für Tiefgaragen sind innerhalb des Mischgebiets auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. So soll gewährleistet werden, dass trotz der kompakten Bauform ausreichend räumlicher Spielraum für die wirtschaftliche Anlage einer Tiefgarage vorhanden ist.

5.5 Private Grünflächen

Nach Süden zur freien Landschaft hin wird zur Sicherung der städtebaulichen Idee im Vorhabenbereich und zur landschaftlichen Einbindung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Fußwege und untergeordnete bauliche Anlagen (wie z. B. Stützmauern, Sitzgelegenheiten, Beleuchtungsanlagen) sowie Versickerungsanlagen zulässig. Hier soll eine parkartige Grünfläche barrierefrei zugänglich sein, so dass selbst wenig mobile Bewohnende die Natur erleben können. Die Fläche stellt für Mitarbeitende und Angehörige ein wichtiger Ort zur Begegnung und Ruhe dar.

5.6 Vorschriften zur Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aus Rücksicht auf den angrenzenden ehemaligen Bahndamm (geschützter Landschaftsbestandteil) sind die vorhandenen Gehölze im südlichen Bereich des Plangebiets zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden.

In den gehölzfreien Bereichen ist in der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche auf einer Breite von 10,0 m eine mehrreihige Baum-/ Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m bei Strauchgehölzen und 3,00 m x 3,00 m bei Bäumen ergänzend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude.

5.7 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen.

Gemäß § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen, unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern. Hiervon wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht.

Entsprechend der ortsüblichen Dachlandschaft sind für die Hauptbaukörper Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung für Satteldächer beträgt mindestens 25° und maximal 45°, für Flachdächer maximal 5°. Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel sind Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen mit Flachdächern zu begrünen. Von

der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die als Dachterrassen oder für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.

Außerdem werden Vorschriften für Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes getroffen. Um störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht ausgeschlossen.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionen

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung und gerade für die angedachte Nutzung ein wesentlicher Belang. Insbesondere das Zusammenspiel von guter Erschließung und gleichzeitig insgesamt relativ ruhiger Lage am Siedlungsrand abseits von vielen störenden Lärmquellen und sonstigen Immissionen (Erschütterungen, Staub etc.) floss in die Standortüberlegungen ein.

Da die angrenzenden Nutzungen gebietsverträglich sind und daher keine dieser Nutzungen einen größeren Einfluss auf das geplante Altenheim haben wird, kann nach Vorabstimmung mit der Kreisverwaltung Heinsberg – Immissionsschutz – nach derzeitigem Stand auf ein immissionsschutzrechtliches Gutachten verzichtet werden.

Um Lärmbelastigungen (z. B. durch mögliche Schichtwechsel im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) auf die umliegenden Wohnnutzungen und auch auf das Altenheim so gering wie möglich zu halten, werden die Stellplätze für die Beschäftigten gem. städtebaulichem Konzept in einer Tiefgarage untergebracht.

6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Nach den Zielen der Landesplanung (Regionalplan) ist der Stadtteil Bauchem gemeinsam mit dem Hauptort Geilenkirchen als ein zusammenhängender Allgemeiner Siedlungsbereich ASB ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung sollen nicht nur Ansiedlungen in Geilenkirchen gefördert werden, sondern auch Fehlentwicklungen in Nichtwohnsiedlungsbereichen entgegengewirkt werden. Das setzt ein ausreichendes Angebot von baureifen Parzellen voraus. Grundsätzliches Ziel der Stadt Geilenkirchen ist es, den Wohnraumbedarf im Stadtgebiet zeitgemäß und bezahlbar in attraktiver Lage zu decken. Dies gilt auch für den Stadtteil Bauchem, in dem der bestehende Wohnraum (insbesondere barrierefreier, altengerechter Wohnraum) knapp ist. Hinzu kommt, dass zukünftig Ersatz an betreuten Wohnangeboten für Senioren (Seniorenheim) geschaffen werden muss, da das derzeitige Seniorenwohnheim in Burg Trips mittelfristig nicht mehr als Standort für ein Seniorenheim geeignet ist (u. a. Sanierungsbedarf, nicht zeitgemäßer Zuschnitt der Wohngruppen).

Das Plangebiet liegt innerhalb des ASBs und bietet sich aufgrund seiner Lage als Standort für die geplante Nutzung an. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebiets und Lebensmittelgeschäfte (Getränkemarkt, Bioladen) sind zudem fußläufig erreichbar, so dass die Mobilität auch ohne eigenen Pkw gewährleistet ist.

6.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild

Die geplanten Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und Gebäudehöhe gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Neubebauung in das bestehende Ortsbild und harmonische Einbindung in die Landschaft.

Südlich an den Planbereich angrenzend befindet sich der Bahndamm der ehemaligen Geilenkirchener Kreisbahn, der mitsamt den direkt angrenzenden Flächen im Landschaftsplan als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt ist. Der Bebauungsplan belässt einen ausreichenden Abstand zum Bahndamm. Die überbaubare Fläche wird daher im Süden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie einer Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern begrenzt.

6.4 Belange der Wirtschaft

Durch die Planung werden die Belange der lokalen Wirtschaft nicht negativ beeinträchtigt. Im Gegenteil: die Errichtung eines Seniorenheims mit integriertem Café führt dazu, dass Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept sieht für das Seniorenheim insgesamt eine Kapazität von bis zu 100 Bewohnende vor. Entsprechend hoch ist der Bedarf an Personal. Durch die Schaffung von Wohnraum – sowohl durch das Seniorenheim als auch durch die benachbarten Altenwohnungen – wird zudem die lokale Wirtschaft (Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.) durch Bewohnende, Personal und Gäste gestärkt.

6.5 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Sittarder Straße befinden sich zwei Baudenkmäler: Eine vierflügelige Backsteinhofanlage aus dem Jahr 1790 (ca. 300 m östlich) sowie ein 1949 erbauter, 46 m hoher Wasserturm (ca. 100 m westlich). Aufgrund der vorgesehenen Lage des Bauvorhabens zwischen der Bestandsbebauung und in Kombination mit der Entfernung der Hofanlage sowie der Höhe des Wasserturms werden durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Denkmalschutz erwartet.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Geilenkirchen als Untere Denkmalbehörde und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu informieren.

6.6 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

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

Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Grünflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Frei- und Grünflächen, so dass nach wie vor Lebensraum für

Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Zur naturnahen Eingrünung des neuen Siedlungsrandes und aus Rücksicht auf den geschützten Landschaftsbestandteil (Bahndamm) werden Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand bleiben auch nach Planrealisierung in unmittelbarer Nähe ausreichend Freiflächen für Tiere und Pflanzen erhalten.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Insgesamt ist aber durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein Minimum begrenzt. Durch die insgesamt geringe Größe des Plangebiets (< 1 ha), die verbleibenden Grünflächen und Festsetzungen u. a. zur Dachbegrünung werden sowohl die Auswirkungen auf das Klima als auch auf den Boden und Wasserhaushalt nicht erheblich beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nach jetzigem Kenntnisstand durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

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

Das nächste Landschaftsschutzgebiet (Wurmtal und Seitentäler) befindet sich rund 400 m südöstlich des Plangebiets. Das Plangebiet selbst liegt größtenteils innerhalb eines geschützten Landschaftsbestandteils (Aufgelassener Bahndamm mit Bäumen, Sträuchern und Hochstauden mit angrenzenden Flächen). Durch Festsetzungen zur Erhaltung und zur Anpflanzung wird im Verfahren auf den Bahndamm und vorhandenen Gehölze Rücksicht genommen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet und das nähere Umfeld nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist in untenstehend dokumentiert, es wird bis zur Offenlage eine systematische Erfassung von Vögeln und Fledermäusen vorgenommen und bei Bedarf eine ASP II erstellt, deren Ergebnisse im Weiteren berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können.

Bis zur Offenlage wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung umfassend beschrieben werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der angedachten Planung werden heutige Freiflächen erstmals versiegelt. Bis zur Offenlage erfolgt eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, deren Ergebnisse in der Planfassung entsprechend berücksichtigt werden.

Artenschutzprüfung Stufe 1

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 124 wurde eine Artenschutzprüfung zu möglichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten und eine Bewertung dieser Auswirkungen im Hinblick auf die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erstellt.

In dem im Gebiet und benachbart bestehenden Lebensraumtypen in der Region ist das Vorkommen von elf Fledermausarten (u. a. Abendsegler, Braunes und Graues Langohr, Zwergfledermaus) bekannt. Weitere Arten sind nicht ausgeschlossen. Weiter sind Brutvorkommen von 23 planungsrelevanten Vogelarten in den im Gebiet bestehenden Lebensraumtypen in der Region bekannt (u. a. Feldlerche, Graureiher, Habicht, Sperber, Waldohreule). Auch bei den Vögeln sind Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten nicht völlig ausgeschlossen. Bruten von Koloniebrütern im Plangebiet und unmittelbar angrenzend können mit Ausnahme von Haus- und Feldsperling ausgeschlossen werden.

Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus anderen Artengruppen im Gebiet sind weder bekannt noch aufgrund des Habitats zu erwarten. Der Europäische Biber kommt nicht im Bereich des Plangebiets vor.

Alle in der Artenschutzprüfung Stufe 1 genannten Fledermausarten können im Plangebiet vorkommen und jagen. Mehrere baumbewohnende Arten könnten Quartiere in Bäumen im Gebiet und in angrenzenden Bäumen wie auf der Trasse der ehemaligen Selbstkantbahn nutzen, gebäudebewohnende Arten benachbarte Häuser und Hallen. Wirkungen auf Fledermäuse, die zu Konflikten führen können, sind nicht auszuschließen. Dazu gehören u. a. die Zerstörung von Quartieren und Nahrungshabitaten und eine Störung durch Licht- und Lärmimmissionen.

Mehrere Vogelarten könnten Lebensstätten im Untersuchungsgebiet nutzen, v. a. die Offenlandarten Feldlerche und Rebhuhn sowie Höhlenbewohner wie Steinkauz und Star. Andere Arten können benachbart in Gehölzen, andere Arten auch in angrenzenden Gebäuden brüten. Eine Betroffenheit dieser Arten durch die Planung ist nicht auszuschließen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mehrere planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten von der Planung betroffen sein können. Daher ist eine systematische Erfassung von Vögeln und Fledermäusen notwendig, um Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erfassen und notwendige Schutzmaßnahmen zu entwickeln. Voraussichtlich ist dazu eine Artenschutzprüfung der Stufe II (vertiefende Prüfung) notwendig.

Die Ergebnisse der systematischen Erfassung von Vögeln und Fledermäusen sowie der voraussichtlich notwendigen vertiefenden Prüfung werden spätestens zur Offenlage vorgelegt.

6.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Es sind keine relevanten Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens wird das Klima nicht nachhaltig beeinflusst. Die heutigen Wiesen dienen als potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete. Allerdings befinden sich im näheren Umfeld weitere Freiflächen, sodass diese Funktion nur geringfügig beeinträchtigt wird. Zudem wird in der Summe nur eine relativ geringe Fläche künftig baulich in Anspruch genommen. Daher sind durch die hier vorliegende Planung keine Auswirkungen auf lokale oder regionale Klimaprozesse zu erwarten.

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.

Die Wahl des Standorts trägt dazu bei **dem Klimawandel entgegenzuwirken**. Durch die gute verkehrliche Lage mit direkter ÖPNV-Anbindung am Plangebiet und fußläufiger Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften (Getränkemarkt, Bioladen) in einem von Nutzungsmischungen geprägten Gebiet wird die Stadt der kurzen Wege weiter gefördert. Dies ist nicht nur für die Bewohnenden, sondern auch für die Angestellten und Besuchenden relevant. Hinzu kommt, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Baulücke an der Sittarder Straße handelt und somit kompakte Strukturen innerhalb des Siedlungszusammenhangs weiter gefördert werden. Auch die dreigeschossige, kompakte Bauform ist energieeffizienter als Wohnraum in freistehenden Einfamilienhäusern. Darüber hinaus tragen die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen durch ihre verpflichtenden Gehölzpflanzungen dazu bei, dass klimaschädliches CO₂ gebunden wird. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig. Bedingt durch sich rasant entwickelnde Innovationen im Energiesektor, der Vielfalt an Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien und die anzuwendenden Fachgesetze auf nachfolgender Ebene wird das Instrument der Bauleitplanung in diesem Fall als ungeeignet gesehen, verpflichtende Maßnahmen vorzuschreiben. In der Abwägung der Erforderlichkeit (insbesondere im Verhältnis zu ohnehin bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen, z. B. durch das Gebäudeenergiegesetz), Durchführbarkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit wurde daher entschieden, auf eine zwingende Festsetzung einer bestimmten Nutzung von regenerativen Energien zu verzichten.

Die mit einer Versiegelung einhergehenden negativen Folgen hinsichtlich der thermischen Belastung sowie des Wasserhaushalts lassen sich durch geeignete Maßnahmen abmildern. So werden die Versiegelung durch Festsetzung der privaten Grünfläche auf das notwendige Maß begrenzt und im Süden des Plangebiets werden zudem Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzung von Begrünung festgesetzt. Als **Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel** ist zudem die geplante Dachbegrünung zu nennen, die – wie

auch die o. g. Grünfläche – einer thermischen Belastung entgegenwirkt. Die Begrünungselemente dienen zudem bei Starkregen als „Schwamm“ zur Aufnahme von Niederschlagswasser.

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

Oberflächengewässer bestehen innerhalb des Plangebiets und im direkten Umfeld nicht. Das Plangebiet befindet sich daher nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Das nächste Fließgewässer – der Bauchemer Graben – befindet sich in etwa 750 m Entfernung nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der anderen Seite der Siedlung. Die Wurm fließt rund 1.200 m südöstlich des Plangebiets. Im Falle eines 100-jährigen Regenereignisses oder eines Extremereignisses treten diese Gewässer über ihre Ufer.

Auf der Starkregenhinweiskarte des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) werden für Flächen im Umfeld des Plangebiets Überschwemmungsrisiken durch Starkregen ausgewiesen – insbesondere südlich und südöstlich des Plangebiets. Für das Plangebiet selbst sind entsprechend der Starkregenhinweiskarte bei seltenen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) und extremen Starkregen (90 mm/h) für die nördlichen und mittleren Teilbereiche Überflutungen bis maximal 50 cm Wassertiefe zu erwarten.

Daher sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, insbesondere aufgrund der befestigten Flächen im Bereich der Stellplatzanlage / Zufahrten zum Grundstück und Zugänge zum Gebäude und der vorhandenen Topographie. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anzuordnen etc.. Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

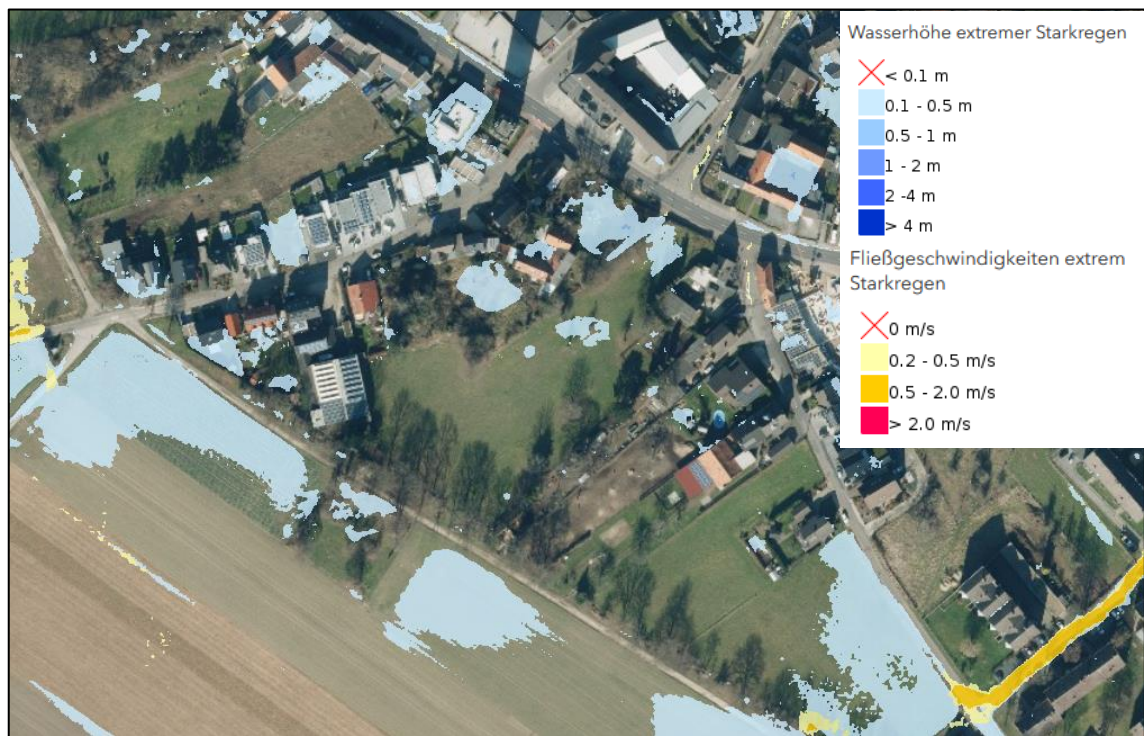


Abb. 5: Starkregenhinweiskarte, seltener Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre)
 Quelle: Geobasis NRW 2023, Fachdaten: LANUV

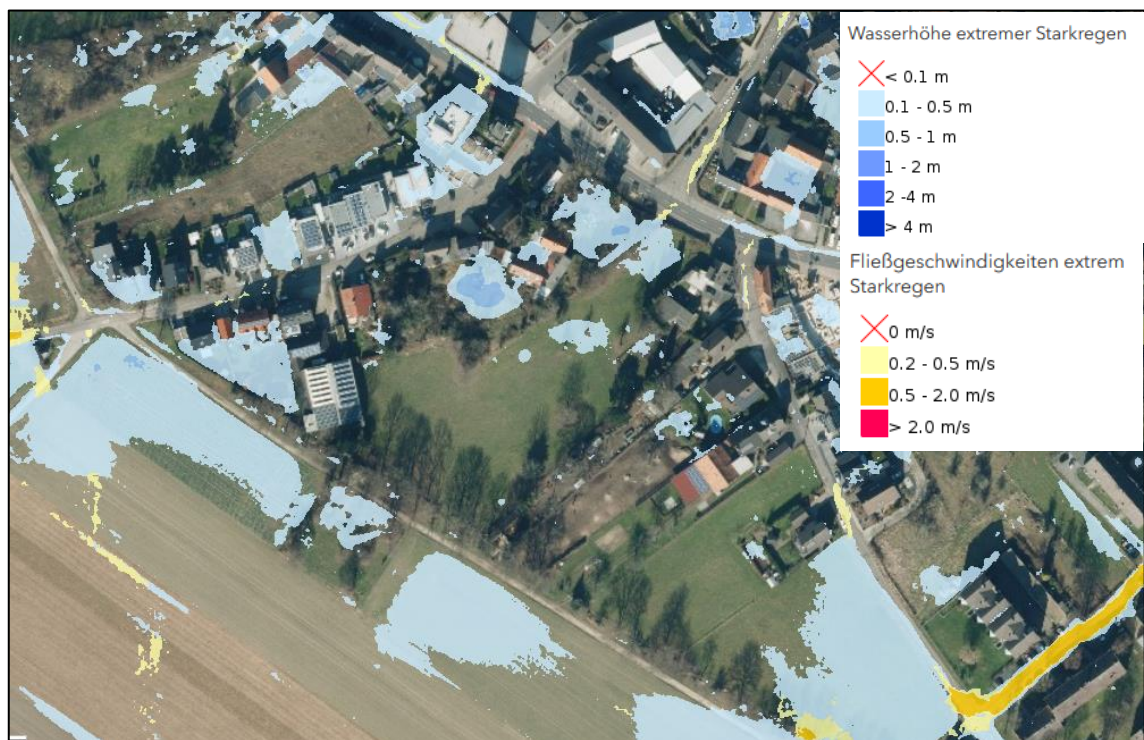


Abb. 6: Starkregenhinweiskarte, extremer Starkregen (90 mm/h)
 Quelle: Geobasis NRW 2023, Fachdaten: LANUV

6.9 Boden / Grundwasser / Altlasten

Boden

Bis zur Offenlage werden Aussagen zum Boden/ Baugrund ergänzt.

Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen und soll zeitnah erfolgen.

6.10 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Hauptortes Geilenkirchen im Stadtteil Bauchem, rund 1,2 km nordwestlich des Stadtkerns. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bestandsstraße Sittarder Straße. Etwa 400 m östlich verläuft die Landesstraße 42 (Berliner Ring), etwa 1,2 km nordwestlich befinden sich die L 47 und die Bundesstraße 56. Die Autobahn 46 ist rund 7 km entfernt, der nächste Bahnhof („Geilenkirchen Bahnhof“) etwa zwei Kilometer südöstlich im Stadtzentrum. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar am Plangebiet. Das Gebiet ist damit (auch überörtlich) gut angebunden.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße (< 1 ha) und der geplanten Nutzung sind starke negative Auswirkungen auf den Verkehr nicht zu erwarten.

6.11 Ver- und Entsorgung

Die tiefbautechnische Erschließung des Plangebiets mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur – Wasserversorgung, Kanal, Straße – ist im Bereich des Plangebiets sichergestellt. In der Folge der Planung kann es zu Ergänzungen bestehender Netze durch Anschluss an bestehende Einrichtungen kommen. Diese sind ohne Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Versorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas, Wasser und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Kapazitätsprobleme bei der Versorgung zu erwarten.

Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über das Mischwassersystem der anliegenden Sittarder Straße entwässert. Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Kapazitätsprobleme bei der Beseitigung des Schmutzwassers zu erwarten. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in diesen Mischwasserkanal ist nicht möglich. Bis zur Offenlage werden Aussagen zur Niederschlagsentwässerung getroffen.

Entsorgung

Die Müllbehälter im Geltungsbereich sind dauerhaft auf den privaten Grundstücksflächen abzustellen. An den Tagen der Leerung der Behälter werden diese bis zur Straße gebracht. Die Befahrung mit dem Müllfahrzeug ist gewährleistet.

6.12 Sachgüter

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

7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,94 ha auf, die sich gliedert in:

Nutzung	Bestand/Planung m²
Mischgebiete	6.616
Private Grünflächen (Zweckbestimmung: Parkanlage)	2.829
... davon Flächen für Anpflanzung und Erhaltung	603
Gesamt	9.445

8. ANLAGEN

- Artenschutzprüfung Stufe 1, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Beuster, Erkelenz, Februar 2023

Geilenkirchen und Aachen, im April 2023