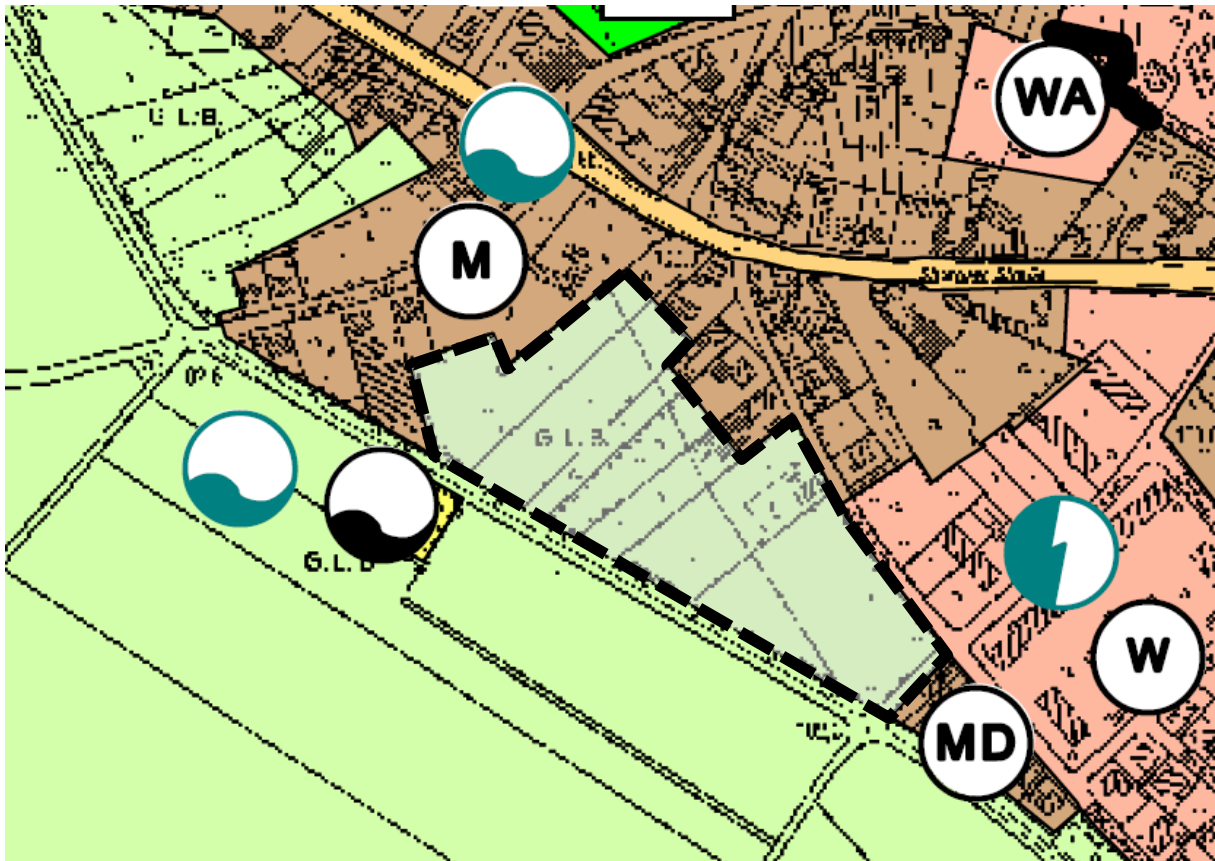


83. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: 14.04.2023, Ergänzung vom 04.05.2023 (Vorentwurf)

Teil A



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gem. § 1a BauGB	5
1.4	Fachgutachten	6
1.5	Umweltbericht	6
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	6
2.1	Lage und Abgrenzung	6
2.2	Bestandssituation	7
2.3	Umgebung	7
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
3.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	7
3.2	Landes- und Regionalplanung	8
3.3	Landschaftsplan	9
4.	STANDORTWAHL UND BEDARFSHERLEITUNG	9
4.1	Standortwahl	9
4.2	Bedarfsherleitung	10
5.	INHALTE DER 83. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	11
5.1	Geltende Fassung	11
5.2	Geänderte Fassung	11
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	12
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionen	12
6.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	12
6.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	13
6.4	Belange der Wirtschaft	13
6.5	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	13
6.6	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	14
6.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
6.8	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	16
6.9	Boden / Grundwasser / Altlasten	18
6.10	Verkehr	18
6.11	Ver- und Entsorgung	19
6.12	Sachgüter	19
7.	FLÄCHENBILANZ	19
8.	ANLAGEN	19

UMWELTBERICHT (BEGRÜNDUNG TEIL B), ERABEITUNG 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 der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes

Um der steigenden Nachfrage nach barrierefreiem, seniorenrechtlichem 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 (Flurstücke 153 und 374, Flur 59, Gemarkung Geilenkirchen) südlich der Sittarder Straße zwischen Nierstraßer Weg und Gotzenstraße vorgesehen.

Um das Vorhaben zu ermöglichen ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB notwendig, da das Plangebiet im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Bei der Prüfung des Vorhabens hat die Stadt Geilenkirchen festgestellt, dass für die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Südosten zu einer sinnvollen Arrondierung führen und somit der weiterhin hohen Nachfrage nach (zentrumsnahe) Wohnraum dienen könnte.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst daher – von Nordwesten nach Südosten – die Flurstücke 374 (tlw.), 153 (tlw.), 150 (tlw.), 430, 431 (tlw.), 400 (tlw.), 474, 475 und 444 (jeweils Gemarkung Geilenkirchen, Flur 59). Insgesamt ist der Änderungsbereich rund 2,5 ha groß.

Entsprechend der angrenzenden Nutzungen und deren Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan soll das Plangebiet zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden. Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist vor allem 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 der Flächennutzungsplan zu ändern. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Das Verfahren zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Im Vorfeld ist bereits eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPlG erfolgt (vgl. Kapitel 3.2).

1.3 Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gem. § 1a BauGB

Gem. § 1a (2) BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen. Dabei sind insbesondere Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten) zugrunde zu legen.

Ausschlaggebend war die Planungsabsicht, eine Teilfläche des Plangebiets mit einem Altenheim und seniorengerechten Wohnungen zu beplanen. In diesem Zusammenhang bot es sich aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum an, das gesamte Areal bauleitplanerisch zu betrachten und die Ortslage Bauchem sinnvoll zu arrondieren.

Gemäß den Vorgaben des geltenden Landesentwicklungsplans sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Novellierung des Regionalplans hat die Stadt Geilenkirchen im Jahr 2017 ein „Strategiepapier Baulandentwicklung“ erstellt, welches mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt wurde. Das Strategiepapier hat die Möglichkeit der Entwicklung der Ortsteile im Stadtgebiet Geilenkirchen untersucht. Bei der Erstellung dieses Papiers wurde die Innenstadt Geilenkirchens mit den direkt angrenzenden Ortsteilen Bauchem und Hünshoven nicht berücksichtigt, da dieser Bereich im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt ist.

Insbesondere die Tatsache, dass sich das Plangebiet gemäß Regionalplan (bzw. Gebietsentwicklungsplan) im ASB befindet, in dem sich zukünftige Ansiedlungen vorrangig entwickeln sollten, hat die Flächenauswahl des Plangebiets bestärkt.

Der Bedarf an Wohnbauentwicklung ist weiterhin gegeben. Kürzlich wurde der Verkauf von Baugrundstücken im Baugebiet „Am Gut Loherhof II“ (75. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Geilenkirchen) in Hünshoven abgeschlossen. Für die 26 zum Verkauf stehenden Grundstücke gab es ca. 300 Interessenten. Dies verdeutlicht bereits, wie groß die Nachfrage und der Bedarf an Baugrundstücken in Geilenkirchen derzeit ist.

Zusätzlich kann der Bedarf an Baugrundstücken auch berechnet werden. Grundlage hierfür ist eine Bedarfsermittlung, die auf den landesplanerischen Vorgaben und dem o. g. Strategiepapier basiert. Aus diesen Berechnungen ergibt sich ein Wohnungsbedarf von 582 Wohneinheiten für die Kernstadt Geilenkirchens mit den direkt verbundenen Stadtteilen Bauchem und Hünshoven. Das hier vorliegende Plangebiet würde diesen Bedarf selbstverständlich nicht alleine decken können, es kann jedoch einen Anteil an der Deckung des Bedarfs leisten.

Gleichzeitig soll mit der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der in der direkten und näheren Umgebung bereits heute im Mischgebiet vorhandenen Nutzungsmischung auch eine Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Daher wird der Änderungsbereich ebenfalls als Mischgebiet dargestellt.

Alternative Nachverdichtungspotentiale oder Reserveflächen stehen in Geilenkirchen in integrierter Lage nicht zu Verfügung bzw. werden im Rahmen der Bauleitplanung bereits ausgeschöpft. Aus diesen Gründen ist die Inanspruchnahme der Fläche für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten gerechtfertigt.

1.4 Fachgutachten

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

Artenschutz: Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Beuster, Erkelenz

1.5 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 374 (tlw.), 153 (tlw.), 150 (tlw.), 430, 431 (tlw.), 400 (tlw.), 474, 475 und 444 (jeweils Gemarkung Geilenkirchen, Flur 59) und wird begrenzt im Nordwesten und Norden durch die angrenzende Bebauung, Osten durch die Gotzenstraße und einen Wirtschaftsweg sowie im Süden durch einen Wirtschaftsweg, der entlang der ehemaligen Bahntrasse der Geilenkirchener Kreisbahn führt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Geltungsbereich der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes, Luftbild
Quelle: © Land NRW 2022

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist größtenteils bislang noch unbebaut. Entlang der Bebauung an der Sittarder Straße reichen mehrere Gärten (inkl. Nebenanlagen) in das Plangebiet hinein, im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich auch Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets. Die nordwestlichen und südöstlichen Bereiche des Änderungsbereiches bestehen derzeit dagegen hauptsächlich aus Grünland. An den Grenzen des Geltungsbereiches – insbesondere im Süden im Bereich des ehemaligen Bahndamms – ist das Gebiet (teils innerhalb, teils außerhalb des Gebiets) mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Einzelne Obstbäume stehen im Nordwesten des Plangebiets auch zentral im Gebiet.

2.3 Umgebung

Das Plangebiet ist teilweise von Bebauung umgeben. Nordwestlich (entlang des Nierstraßer Wegs) sowie nördlich und östlich (entlang der Gotzenstraße) befinden sich Gebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Nördlich des Plangebiets – im Bereich der Sittarder Straße – finden sich zudem auch gewerbliche Betriebe, wie beispielsweise ein Getränkehandel, ein Taxi-Unternehmen oder eine Tischlerei. Rund 200 m nordöstlich 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 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 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH)¹ sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen die hierin enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplans ist es, das Hochwasserrisiko für Siedlungs-, Verkehrsflächen und kri-

¹ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, Anlage zu § 1 der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), BGBl. 2021 Teil I Nr. 57, Inkrafttreten: 01.09.2021

tische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Planverfahren wird dabei insbesondere auf das Ziel I.2.1 des o. g. Raumordnungsplanes in die Planung eingestellt: „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen“. Daher wurde die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW in den Planunterlagen ergänzt (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 6.8).

3.2 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.

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPlG bestehen gegen die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken (Bezirksregierung Köln v. 20.04.2023, AZ 32/62.6 – 1.15.03-2023-03). Im Hinblick auf das erforderliche Genehmigungsverfahren nach § 6 BauGB weist das Städtebaudezernat der Bezirksregierung Köln auf folgende Punkte hin:

- Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche wird in Kapitel 1.3, die Standortwahl und Bedarfsherleitung in Kapitel 4 begründet.

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 südlich des Plangebiets sind hingegen als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) dargestellt.

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



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

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).

4. STANDORTWAHL UND BEDARFSHERLEITUNG

4.1 Standortwahl

Ausschlaggebend für die Standortwahl war die Absicht, eine Teilfläche des Plangebiets mit einem Altenheim und seniorengerechten Wohnungen aufgrund des enormen Bedarfs (siehe Ausführungen nachfolgend) zu beplanen. In diesem Zusammenhang bot es

sich aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum an, das gesamte Areal bauleitplanerisch zu betrachten und die Ortslage Bauchem sinnvoll zu arrondieren.

Gemäß den Vorgaben des geltenden Landesentwicklungsplans sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Novellierung des Regionalplans hat die Stadt Geilenkirchen im Jahr 2017 ein „Strategiepapier Baulandentwicklung“ erstellt, welches mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt wurde. Das Strategiepapier hat die Möglichkeit der Entwicklung der Ortsteile im Stadtgebiet Geilenkirchen untersucht. Bei der Erstellung dieses Papiers wurde die Innenstadt Geilenkirchens mit den direkt angrenzenden Ortsteilen Bauchem und Hünshoven nicht berücksichtigt, da dieser Bereich im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt ist.

Insbesondere die Tatsache, dass sich das Plangebiet gemäß Regionalplan (bzw. Gebietsentwicklungsplan) im ASB befindet, in dem sich zukünftige Ansiedlungen vorrangig entwickeln sollten, hat die Flächenauswahl des Plangebiets bestärkt.

Der Stadtteil Bauchem verfügt über eine gute Infrastruktur (ÖPNV, Nahversorgung, Schulen, etc.) und ist fußläufig optimal an das Stadtzentrum angebunden (max. ca. 1 km). Dies gilt entsprechend auch für das Plangebiet, für das die notwendige Erschließung (Verkehr, technische Infrastruktur) größtenteils bereits vorhanden ist, an der Sittarder Straße eine direkte ÖPNV-Anbindung zum Zentrum/ Bahnhof besteht und auch Nahversorgungsangebote im näheren Umfeld vorhanden sind. Entsprechend würde eine Entwicklung des Änderungsbereiches eine sinnvolle Siedlungsarrondierung darstellen.

4.2 Bedarfsherleitung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung des Plangebiets geschaffen werden. Insbesondere ist die Errichtung eines Altenheims (Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt) und die Schaffung von Wohnraum vorgesehen.

Da es sich bei dem Neubau des Altenheims um die Errichtung eines Ersatz-Standortes handelt² und kein neuer Bedarf an Pflegeplätzen angemeldet wurde, ist der Bedarf an Pflegeplätzen an dieser Stelle nicht nachzuweisen.

Was den Bedarf der Wohnbauentwicklung betrifft, so wurde aktuell der Verkauf der Baugrundstücke im Baugebiet „Am Gut Loherhof II“ (75. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Geilenkirchen) in Hünshoven abgeschlossen. Für die 26 zum Verkauf stehenden Grundstücke gab es ca. 300 Interessenten. Dies verdeutlicht bereits, wie groß die Nachfrage und der Bedarf an Baugrundstücken in Geilenkirchen derzeit ist.

² Das derzeitige Seniorenwohnheim in Burg Trips ist mittelfristig aus verschiedenen Gründen (u. a. Sanierungsbedarf, nicht zeitgemäßer Zuschnitt der Wohngruppen) nicht mehr als Standort für ein Seniorenheim geeignet.

Zusätzlich kann der Bedarf an Baugrundstücken auch berechnet werden. Grundlage hierfür ist eine Bedarfsermittlung, die auf den landesplanerischen Vorgaben und dem o. g. Strategiepapier basiert.

Bei der Bedarfsermittlung wird der Bedarf für die Kernstadt Geilenkirchens mit Bauchem und Hünshoven mit eingerechnet, da die Stadtteile seit geraumer Zeit miteinander direkt verbunden sind.

Bis 2035 wird ein Bevölkerungswachstum in Geilenkirchen, Bauchem und Hünshoven von 7,55 % prognostiziert. Daraus ergibt sich ein Wachstum um 1.086 Einwohner bzw. ca. 500 Privathaushalte (Ø Haushaltsgröße: 2,16) bis 2035. Unter Berücksichtigung des Ersatzbedarfes (für abgerissene oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen) und einer Fluktuationsreserve (Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Um- und Zuzugswillige) entsteht ein Bedarf von etwa 580 Wohneinheiten.

Nach dem Strategiepapier „Baulandentwicklung“ werden im Interesse eines kleineren Flächenverbrauchs im Durchschnitt 25 WE/ha angesetzt. Daraus erfolgt ein Flächenbedarf von ca. 23 ha. Fraglich ist, ob die Berechnung des Flächenbedarfs für die Innenstadt sowie die direkt angrenzenden bzw. verbundenen Stadtteile anwendbar ist. In der Innenstadt gibt es einen höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie eine höhere Einwohnerdichte. Aber auch wenn man die Berechnung des Wohnungsbedarfs oder des Flächenbedarfs aufgrund der innerstädtischen Lage nach unten korrigieren würde, würde immer noch ein sehr hoher Bedarf als Ergebnis stehen bleiben.

Das hier vorliegende Plangebiet würde diesen Bedarf nicht alleine decken können, es kann jedoch einen Anteil an der Deckung des Bedarfs leisten.

Somit ist der Bedarf nach einer Flächennutzungsplanänderung hiermit nachgewiesen.

5. INHALTE DER 83. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen hat am 30.08.1975 Rechtswirksamkeit erlangt.

5.1 Geltende Fassung

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 9a BauGB dargestellt und wird derzeit größtenteils als Grünland (Mähwiese, Weide) genutzt, im zentralen Bereich sind auch ein Wohngebäude, einzelne Nebenanlagen und Gärten von Wohngebäuden vorhanden. Die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu einer Mischbaufläche wird bereits in den Kapiteln 1.3 und 4 ausführlich begründet.

5.2 Geänderte Fassung

Die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft entspricht nicht mehr den künftigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Geilenkirchen und der zukünftig beabsichtigten Nutzung des Planbereiches. Aktuell wird bereits rund ein Drittel des Plangebiets für andere Zwecke (Wohnen, private Gärten) genutzt.

Die wesentlichen Ziele der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes sind daher

- die Vorbereitung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenheims und neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse
- die Vorbereitung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe
- die Förderung einer Mischnutzung gem. des Prinzips der Stadt der kurzen Wege sowie
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes als sinnvolle Arrondierung am Ortsrand von Geilenkirchen-Bauchem.

Dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Franziskusheim“, dessen Geltungsbereich rund ein Drittel des Änderungsbereiches ausmacht.

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.

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 (vgl. auch Kapitel 4.2). 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, Zuschnitte der Wohngruppen).

Das Plangebiet liegt innerhalb des ASBs und bietet sich aufgrund der 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

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Das Umfeld ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Hier befinden sich keine Einrichtungen, die durch die geplante Nutzungsmischung bestehend aus Seniorenheim, Wohngebäuden und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, beeinträchtigt werden könnten.

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. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird ein ausreichender Abstand zum Bahndamm sichergestellt.

6.4 Belange der Wirtschaft

Durch die Planung werden die Belange der lokalen Wirtschaft nicht negativ beeinträchtigt. Im Gegenteil: durch die Darstellung als Mischbaufläche werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen, die die Wohnbebauung nicht wesentlich stören. Durch die Schaffung von Wohnraum wird zudem die lokale Wirtschaft (Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.) durch Bewohner*innen, Personal und Besucher*innen 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 nordöstlich) 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, Zehnthofstraße 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 zusätzliche Bebauung werden heutige Grünflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings werden auch nach Umsetzung der Planung Frei- und Grünflächen verbleiben, so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. 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. Durch Festsetzungen auf Ebene der Bebauungsplanung können die Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Klima minimiert werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung 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 entsprechende Festsetzungen ist auf Ebene der Bebauungsplanung auf den Bahndamm und die vorhandenen Gehölze ausreichend Rücksicht zu nehmen.

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

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können, ist nicht zu erwarten.

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. Die untere Naturschutzbehörde weist am 22.02.2023 in ihrer Stellungnahme zur landesplanerischen Anfrage der Stadt Geilenkirchen darauf hin, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 83. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen, jedoch die geplante Bebauung

im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit der Beseitigung von Wiesen mit teilweise noch vorhandenem Baumbestand verbunden sind und von daher Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren sind. Bis zur Offenlage erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB für die Überdeckungsbereiche der Plangebiete. Die Ergebnisse werden in der Planfassung entsprechend berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt nachfolgend.

Artenschutzprüfung Stufe 1

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 83. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 des Stars wurden aktuell nachgewiesen, das Rebhuhn besetzt lokal ein Revier. Kopfstarke 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.

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 Selfkantbahn 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, daneben auch Gebäudebewohner wie Schwalben. Weitere Arten können benachbart in Gehölzen oder Gebäuden in der Nachbarschaft 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. Bei Star und Rebhuhn ist bereits zum derzeitigen Zeitpunkt davon auszugehen. Daher ist auf nachfolgender Planungsebene eine systematische Erfassung von Vögeln und Fledermäusen notwendig, um Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erfassen und notwendige Schutzmaßnahmen zu entwickeln.

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 weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte verankert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Bebauung des Plangebiets vor. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen des Klimawandels auf das Plangebiet und umgekehrt zu minimieren. Die heutigen Wiesen dienen als potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete. Allerdings befinden sich im näheren Umfeld weitere Freiflächen, sodass diese Funktion nur geringfügig beeinträchtigt wird. Zudem ist ein kleiner Teil des Änderungsbereiches bereits baulich in Anspruch genommen. Eine konkrete Planung liegt für den Großteil des Plangebiets noch nicht vor. Für den nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches wird parallel ein Bebauungsplan aufgestellt. Daher sind durch die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanung zunächst keine Auswirkungen auf lokale oder regionale Klimaprozesse zu erwarten. In den nachfolgenden Planungsschritten sind diese zu berücksichtigen.

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. Das Plangebiet ist als sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebietes zu bewerten. Weitere Maßnahmen sind in der nachfolgenden Planungsebene zu regeln.

Auch die Maßnahmen zur **Anpassung an den Klimawandel** insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt (u. a. Dachbegrünung oder Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Vegetation).

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

Oberflächengewässer gibt es 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 1.100 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. 3: Starkregenhinweiskarte, seltener Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre)
 Quelle: Geobasis NRW 2023, Fachdaten: LANUV



Abb. 4: Starkregenhinweiskarte, extremer Starkregen (90 mm/h)

Quelle: Geobasis NRW 2023, Fachdaten: LANUV

6.9 Boden / Grundwasser / Altlasten

Boden

Aussagen zum Boden/ Baugrund werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgelegt.

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. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben, Stellung und militärische Anlage). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Vorfeld möglicher Bauarbeiten wird empfohlen.

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 Bestandsstraßen Sittarder Straße und Gotzenstraße. 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 Bahn-

hof („Geilenkirchen Bahnhof“) etwa zwei Kilometer südöstlich im Stadtzentrum. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar am Plangebiet. Das Gebiet ist damit (auch überörtlich) gut angebunden.

Nur für einen kleinen Teil des Änderungsbereiches (< 1 ha) liegt bereits eine konkrete Planung vor, für die keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten sind. Daher ist durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mit negativen Auswirkungen auf den Verkehr zu rechnen.

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.

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 sowie der Gotzenstraße entwässert. Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Kapazitätsprobleme bei der Beseitigung des Schmutzwassers zu erwarten. Eine Ableitung des Niederschlagswassers in diesen Mischwasserkanal ist nicht möglich. Auf Ebene der Bebauungsplanung werden Aussagen zur Niederschlagsentwässerung getroffen.

6.12 Sachgüter

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

7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha auf, die sich gliedert in:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen wird der Änderungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 83. Änderung wird die gesamte Fläche in gleicher Größe als gemischte Baufläche ausgewiesen.

8. ANLAGEN

- Artenschutzprüfung Stufe 1, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Beuster, Erkelenz, *(wird bis zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegt)*

Geilenkirchen und Aachen, im April und Mai 2023