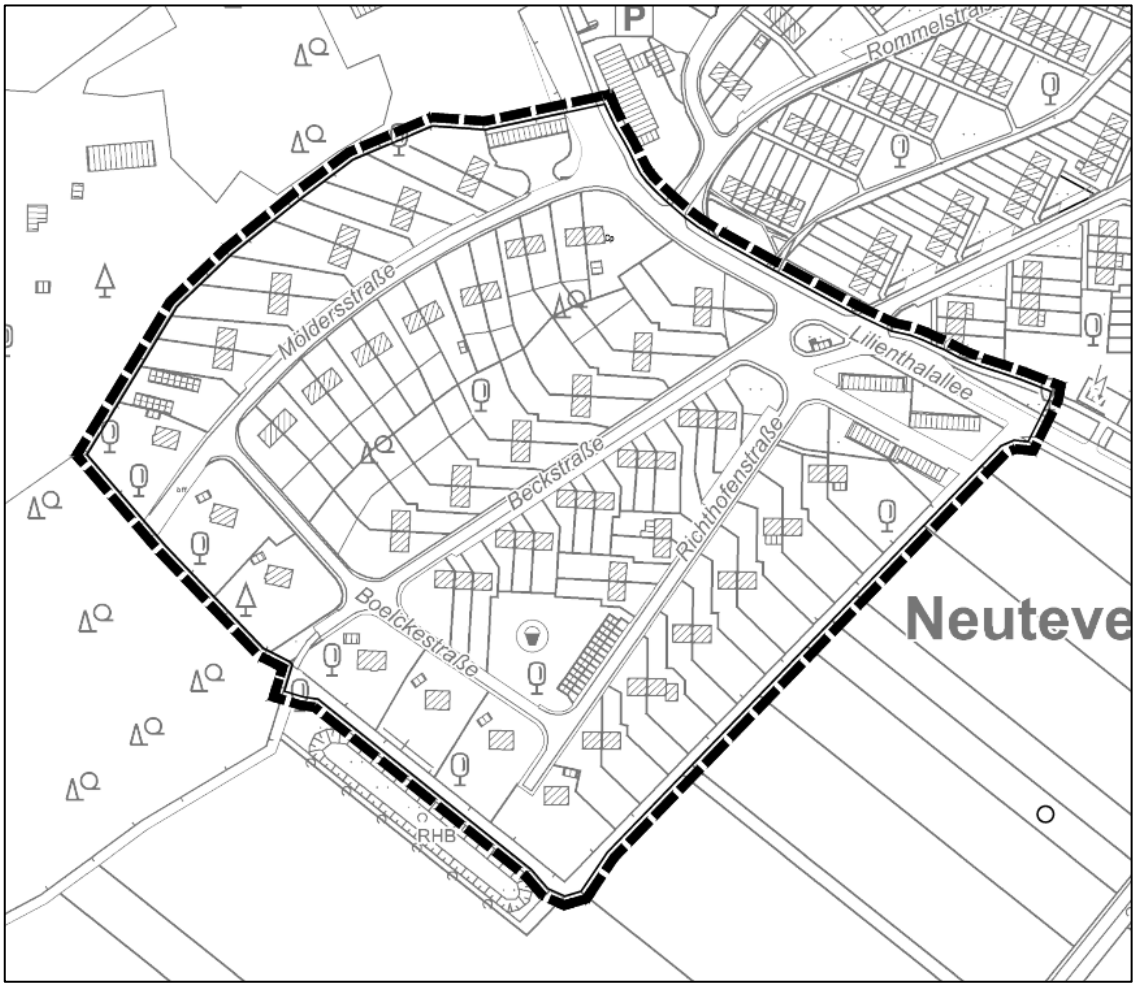
Stadt Geilenkirchen, Bebauungsplan Nr. 115
"Fliegerhorstsiedlung Teveren - West"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 09.10.2023

Teil A



Hinweis: Ergänzungen oder Änderungen nach der Offenlage sind in roter Schrift und kursiv ausgeführt.

MWM GIETEMANN STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	5
1.3	Fachgutachten	6
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	6
2.1	Lage und Abgrenzung	6
2.2	Bestand	7
2.3	Umgebung	9
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Planungsrechtliche Situation	10
3.4	Landschaftsplan	11
3.5	Sonstige Planwerke	12
4.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	12
4.1	Baustruktur	13
4.2	Grün- und Freiflächen (sowie Treffpunkte)	13
4.3	Straßenplanung und ruhender Verkehr	14
4.4	Fazit und Auswirkungen auf den Bebauungsplan, Teilbereich Siedlung - West	15
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	17
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
5.5	Verkehrsflächen	20
5.6	Grünflächen	20
5.7	Flächen für Wald	21
5.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
5.9	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
5.10	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
5.11	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	22
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	25
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	25

6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 26
6.3 Bestandsschutz 26
6.4 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen 28
6.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild 28
6.6 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft 29
6.7 Bergbau, Boden, Altlasten 32
6.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft 32
6.9 Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser 32
6.10 Verkehr 33
6.11 Klimaschutz und Klimaanpassung 34
6.12 Zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften 35
6.13 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung 35
6.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden 36
6.15 Sachgüter 36

7. HINWEISE 37
7.1 Hinweis zum Thema Bestandsschutz 37
7.2 Baugestalterische Hinweise 37
7.3 Erdbebensicherheit 37
7.4 Bodendenkmäler 37
7.5 Kampfmittelbeseitigung 38
7.6 Grundwasserverhältnisse 38
7.7 Hinweise zum Artenschutz 38
7.8 Bauschutz und Bundeswehr 39
7.9 Geräuschimmissionen 39
7.10 Hinweis auf die Funktion der Vorgärten 40
7.11 Verwendung von Recyclingstoffen 40
7.12 Hinweis zur Entwässerung 40
7.13 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen 40
7.14 Hinweis auf die Versorgungsträger 40

8. FLÄCHENBILANZ 41

9. ANLAGEN 41

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Fliegerhorstsiedlung Teveren liegt im Gebiet der Stadt Geilenkirchen und zeichnet sich durch eine erhaltenswerte Siedlungsstruktur aus. Sie wurde in den 1950er Jahren für das britische Militärpersonal durch die Royal Airforce auf einer Fläche von rund 21 ha errichtet.

Die Stadt Geilenkirchen beabsichtigt auf der Grundlage des 2017 durch den Rat der Stadt Geilenkirchen beschlossenen „Entwicklungskonzept – ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren“[1] einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept sollen u. a. auch städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und unter grundsätzlicher Beibehaltung des Siedlungscharakters und des Erscheinungsbildes, insbesondere des grünen, weitläufigen und homogenen Siedlungsbildes
- Verbesserung und Differenzierung des Nutzungs- und Wohnraumangebot
- Schaffung einer ‚neuen Mitte‘ für die Siedlung und Sicherung der öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen durch grundsätzliche Vermeidung der Bebauung der Vorgärten insbesondere mit Garagen und Carports zur Beibehaltung des harmonischen Siedlungsbildes
- Zulassung von nur umgebungsverträglicher Nutzung
- Ausbildung eines einheitlichen Siedlungsrandes

Damit verbunden sind u. a.:

A Verringerung des Ungleichgewichts zwischen den Siedlungsbereichen West u. Ost

B Unterhaltung / Instandsetzung der Infrastruktur

C Vermeidung städtebaulicher Missstände und möglicher Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur (Segregation).

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, zur Schaffung der Voraussetzung für die baulichen Ergänzungen und Erweiterungen sowie zum Erhalt und zur Sicherung des Siedlungsbildes sind Bebauungspläne aufzustellen. Da die Erschließungsplanung für den westlichen Teil der Siedlung bereits weiter fortgeschritten ist, wurde das ursprünglich die ganze Fliegerhorstsiedlung umfassende Plangebiet in zwei Teilgebiete unterteilt (Bebauungspläne Fliegerhorstsiedlung Teveren West bzw. Ost, vgl. auch Kapitel 1.2).

---

1 Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren, Stadt Geilenkirchen – BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Planungsgruppe MWM, Aachen, Ratsbeschluss 13.12.2017 (Vorlage 1112/2017)

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes dient dabei insbesondere auch den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Erhaltung sowie der behutsamen Weiterentwicklung der Fliegerhorstsiedlung zu einem attraktiven Wohnort.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seiner Komplexität als Bebauungsplan gem. § 8 BauGB aufgestellt.

Im ersten Vorentwurf des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2020, der für den gesamten Siedlungsbereich der Fliegerhorstsiedlung Teveren erarbeitet wurde, wurde in zahlreichen Stellungnahmen der Öffentlichkeit Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Bedenken bezogen sich insbesondere auf

- Starke Vorgaben zum Erscheinungsbild (u. a. Fassaden-/ Vorgartengestaltung, Art und Höhe der Einfriedungen) mit wenig Spielraum für die Bauherren
- Ausschluss von Garagen, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Carports und nicht überdachten Stellplätzen
- Ablehnung / Kritik an Quartiersplatz und Mehrfamilienhaus an der Lilienthalallee

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde daraufhin am 11.11.2020 durch den Rat der Stadt Geilenkirchen aufgehoben und die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit dem Planungsbüro einen neuen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 115 zu erarbeiten und dabei die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner der Fliegerhorstsiedlung Teveren weitestgehend zu berücksichtigen.

So reagiert die Planung in einer erneuten frühzeitigen Beteiligung auf die vielfältige Kritik der Anwohner bzw. Öffentlichkeit in der ersten frühzeitigen Beteiligung. Auch aufgrund der schon fortgeschrittenen Straßenausbauplanung für den Westen der Siedlung[2], die die Grundlage und den Rahmen für das Planen und die spätere Umsetzung der Entwicklung im Plangebiet bildet, wird die Bebauungsplanung, die am 26.09.2018 für den gesamten Siedlungsbereich zur Aufstellung beschlossen wurde, in einen Teil West und einen Teil Ost getrennt. Da für den Ostteil bisher keine abgestimmte und beschlossene Straßenausbauplanung vorliegt, wird der Teil West (bis zur Lilienthalallee) separat und zeitlich vorgezogen fortgeführt.

So ist der erneute Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für diesen Teilbereich West am 21.12.2022 im Rat der Stadt beschlossen worden. Diese frühzeitige Beteiligung wurde mit den Planunterlagen, bestehend aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans, der textlichen Festsetzungen, der Begründung samt Umweltbericht, dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie den Unterlagen zur Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP II) in der Zeit vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 durch öffentliche

[2] Verabschiedung der geänderten Straßenplanung in der Fliegerhorstsiedlung Teveren, I. Bauabschnitt (West), Ratsbeschluss 07.09.2022 (Vorlage 2590/2022)

Auslegung durchgeführt. Fünf Bürgerinnen und Bürger aus der Öffentlichkeit sowie 24 Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange haben durch die Abgabe einer Stellungnahmen Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert oder hatten keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Vorentwurf.

Die im Rahmen der Behandlung der berücksichtigten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden in den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3 Fachgutachten

Aus heutiger Sicht sind zur Untersuchung verschiedener Planungsbelange folgende Fachgutachten notwendig, deren Ergebnisse in der Planfassung berücksichtigt werden:

Natur und Landschaft

Artenschutzrechtliche Prüfung I und II, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz, Stand der ASP II, November 2019

Nachkartierung Eulen, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. (FH) Guido Beuster, Erkelenz, Juli 2020

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz, Stand: Juni 2023

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Die ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren wurde in den 1950er Jahren für das britische Militärpersonal durch die Royal Airforce auf einer Fläche von rund 21 ha errichtet. 1970 gingen Gebäude und Grundstücke in das Grundeigentum des Bundes über, die Straßen- und Erschließungsanlagen sind seither in der Hand der Stadt Geilenkirchen. 1980 wurde das angrenzende Militärgelände zur NATO-Airbase (AWACS-Stützpunkt). Nach Abzug der britischen Streitkräfte des Pershing-Verbandes 2012 begann die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit der Veräußerung der Gebäude und Grundstücke des westlichen Siedlungsgebietes auf dem freien Markt.

Das Plangebiet, umgangssprachlich und auch in Kartenwerken als Neuteveren bezeichnet, ist dem Stadtteil Teveren der Stadt Geilenkirchen zugeordnet. Teveren befindet sich ca. einen Kilometer westlich der Innenstadt und grenzt westlich unmittelbar an das Naturschutzgebiet Teverener Heide. Die Innenstadt von Geilenkirchen ist über die L 42 gut erreichbar.

Von Nordwesten bis Norden ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom Gelände der NATO-Airbase (AWACS-Stützpunkt) umgeben. Nordöstlich grenzt der östliche Teilbereich der Fliegerhorstsiedlung ab östlicher Grenze Lilienthalallee an.

Östlich und südlich grenzen Ackerflächen an (vgl. Abb. 1).

Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 115, Geltungsbereich
Quelle: © Geobasis NRW 2021

2.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst alle von der Royal Airforce in den 1950er Jahren erbauten Wohnhäuser im Westen der Fliegerhorstsiedlung bis zur Lilienthalallee mit einer Gesamtgröße des Geltungsbereichs von rund 8,9 ha. Die gesamte Siedlung liegt in der Flur 19 der Gemarkung Teveren. Sie ist über die Lilienthalallee mit dem ca. zwei Kilometer entfernten Ortsteil Teveren verbunden. Jedoch bestehen keine siedlungsstrukturellen Bezüge zwischen der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung und dem historisch gewachsenen Teveren.

Die Lilienthalallee begrenzt den Bebauungsplan Nr. 115 von südöstlicher in nordwestlicher Richtung. An ihrem nördlichen Ende befindet sich auch das Haupteingangstor der NATO-Airbase, über das ausschließlich befugte Personen Zugang zum Gelände haben. Dieser westliche Siedlungsbereich wird durch die Möldersstraße, die Boelckestraße, die Beckstraße und die Richthofenstraße sowie durch die das Plangebiet umgebenden Wirtschaftswege erschlossen.

Der Geltungsbereich zeichnet sich durch Wohneinheiten in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern aus (Wohnflächen von 106 bis 155 m^2). Die Freiraumstruktur ist durch einen hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen mit wertvollem Baumbestand

geprägt. Diese geben der Siedlung einen sehr durchgrünten und naturnahen Charakter. Viele der Freiflächen sind allerdings ungegliedert und untergenutzt. Zwischen Mölderstraße und Beckstraße befindet sich eine größtenteils mit Gehölzen bewachsene Fläche auf den rückwärtigen Bereichen der privaten Grundstücksflächen. Ein Spielplatz ist im Bereich der Ecke Richthofenstraße / Boelckestraße hinter einer vorhandenen Garagenzeile vorhanden. Er wirkt jedoch vernachlässigt und ist nicht in die Gestaltung des öffentlichen Raums eingebunden.

Auf der Lilienthalallee wird ein hohes Verkehrsaufkommen verzeichnet. In der NATO-Airbase arbeiten insgesamt über 2.000 zivile Angestellte und Soldaten in drei Schichten. Im Pendlerverkehr zum Anfang und zum Ende der Schichten ist die Lilienthalallee stark belastet. Der Straßenraum weist heute keine Aufenthaltsqualitäten auf und hat den Charakter einer Durchgangsstraße. Gleichzeitig hat die Lilienthalallee das Potenzial als verbindende und zentrale Achse für die gesamte Fliegerhorstsiedlung. Die westlich angrenzenden und umliegenden Straßen im Geltungsbereich sind im Wesentlichen als ruhige Wohnstraßen zu beschreiben. Die Ränder der Siedlung sind sehr uneinheitlich gestaltet. Es fehlt ein Abschluss, der die Grenze der Siedlung-West gegenüber dem umgebenden Landschaftsraum markiert.

Im Vorfeld der Grundstücksveräußerungen fand im Geltungsbereich eine Neuordnung der Grundstücke statt. Die öffentlichen Grünräume entlang der Straßen wurden den privaten Grundstücken zugeordnet. Diese Maßnahme beeinträchtigt schon heute das Siedlungsbild. Die Art der Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum und zu den benachbarten Grundstücken variiert stark. Es wird beliebig auf den Grundstücken geparkt. Auffällig sind auch lange, doppelte Erschließungswege an den Wohnungsbauten mit kopfseitigem Eingang.

Im Plangebiet befinden sich 74 Wohneinheiten (WE).

Gem. Entwicklungskonzept wird die Bestandssituation wie folgt beschrieben:

„Die heutige Ausgangslage stellt sich als sehr schwierig dar. Es fehlen gewachsene dörfliche Strukturen. Die Leerstandsquote ist aufgrund des schlechten baulichen und energetischen Zustands der Gebäude mit rund 20 % sehr hoch. Die sanierungsbedürftige Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur trägt ihr Übriges dazu bei. Das Miet- und Kaufpreisniveau ist dementsprechend niedrig. Gemeinbedarfseinrichtungen oder eine Nahversorgung vor Ort sind nicht vorhanden."[3]

Dieses Zitat aus dem Entwicklungskonzept galt für die gesamte Fliegerhorstsiedlung.

[3] Auszug aus: Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung, Städtebauliches Szenario V, Erläuterungsbericht, Seite 4, Planungsgruppe MWM, Stand: August 2017 (für das gesamte Gebiet der Fliegerhorstsiedlung).

2.3 Umgebung

Die Umgebung ist nordwestlich und nördlich geprägt durch das Gelände der NATO-Airbase. Die Lilienthalallee geht nördlich des Plangebiets am Haupttor der NATO-Airbase in die NATO Avenue über. Nordwestlich vom Haupttor befinden sich die Hangars und die Start- und Landebahn des Flugplatzes. Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die Versorgungseinrichtungen und Unterkünfte der Soldaten.

Nordöstlich grenzt der östliche Teil der Fliegerhorstsiedlung an.

Der Stadtteil Teveren liegt in etwa 1.000 m Entfernung (gemessen ab der Lilienthalallee). Die nächstliegenden Versorgungseinrichtungen (Waren des täglichen Bedarfs) befinden sich im Stadtkern Geilenkirchen in einer Entfernung von ca. 4 km.

Südlich befinden sich weitläufige Ackerflächen. Südwestlich grenzt das Wald- und Heidegebiet Teverener Heide an (vgl. auch Kap. 3.4, Landschaftsplan).

Durch die Bushaltestelle „Fliegerhorstsiedlung" an der Lilienthalallee der Linie 491 des Rheinlandbusses, die im Stundentakt bzw. Halbstundentakt verkehrt, ist die Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz gegeben.

Durch das Plangebiet und an diesem entlang führen zahlreiche Radrouten. Diese verlaufen entweder entlang der Lilienthalallee in die Beckstraße aus dem Ort wieder heraus oder führen entlang der Teverener Heide an der Fliegerhorstsiedlung vorbei.

Im Nordosten der Fliegerhorstsiedlung befinden sich anschließend an das angrenzende Gewerbegebiet zwei Sportplätze.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan, Rechtskraft der 1. Änderung am 06.08.2019, ist die Stadt Geilenkirchen als Mittelzentrum eingestuft. Die NATO-Airbase westlich angrenzend ist als Siedungsraum (großflächige Infrastruktureinrichtung) dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als Freiraum mit Überlagerung „Gebiete für den Schutz des Wassers" ausgewiesen.

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand: Oktober 2016) stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) mit Zweckbindung „militärische Einrichtungen" dar. Die AFAB-Fläche weiter westlich, die zur NATO-Airbase gehört, ist ebenfalls mit der Zweckbindung „Militär" (M) umgrenzt. Teilweise befindet sich diese Fläche der heutigen NATO-Airbase auch in einem Waldbereich (Teverener Heide). Obwohl die ehemalige Fliegerhorstsiedlung in Teveren seit geraumer Zeit nicht mehr durch englische Soldaten bewohnt wird, befindet sich dieses Wohnquartier regionalplanerisch immer noch in der militärischen Zweckbindung.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans ist für das Plangebiet weiterhin die Zweckbindung „militärische Einrichtungen" dargestellt. Anstelle des AFAB sind die Fliegerhorstsiedlung sowie weite Teile der NATO-Airbase jedoch als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen ist die gesamte Fliegerhorstsiedlung – und damit auch das Plangebiet – als Wohnbaufläche dargestellt, der bestehende Gewerbebetrieb nordöstlich der Siedlung als Gewerbegebiet. Unmittelbar westlich bis nördlich ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Militärischer Flugplatz" im Flächennutzungsplan dargestellt. Innerhalb der Fliegerhorstsiedlung befinden sich drei Spielplätze, davon einer innerhalb des Plangebiets nördlich der Boelckestraße. Unmittelbar östlich des Plangebiets ist an der Lilienthalstraße eine Umformerstation dargestellt.

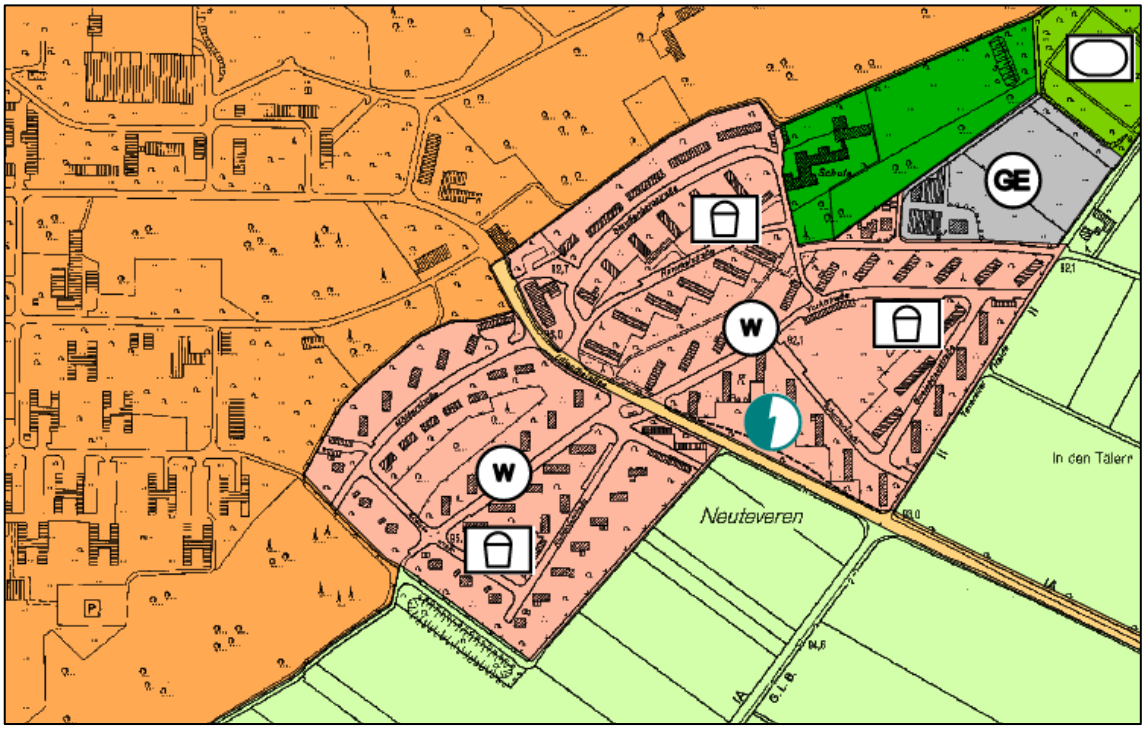


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen
Quelle: Stadt Geilenkirchen

3.3 Planungsrechtliche Situation

Für die ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Regelungen über die Bebaubarkeit werden bislang ausschließlich über § 34 BauGB getroffen.

Am 26.09.2018 wurde durch den Rat der Stadt Geilenkirchen der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 115 gefasst. Am 11.11.2020 wurde der damalige Vorentwurf aufgrund erheblicher Bedenken aus der Öffentlichkeit durch den Rat der Stadt Geilenkirchen aufgehoben und die Verwaltung beauftragt einen neuen Vorentwurf zu erarbeiten.

3.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 „Fliegerhorstsiedlung Teveren - West" liegt als Siedlungsbereich (im Landschaftsplan als Neuteveren bezeichnet) außerhalb des Landschaftsplanes I/2 „Teverener Heide“.

Das Plangebiet ist südlich, westlich und nordwestlich umgeben vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.2-1 „Teverener Heide“. Dieses Landschaftsschutzgebiet dient im Wesentlichen der Erhaltung der natürlichen Landschaftsstrukturen (Dünengelände, Teverener Bachtal), der Erhaltung der Vegetationskomplexe, die eine besonders hohe Refugial- und Ausgleichsfunktion besitzen (Laubwaldreste der potenziellen natürlichen Vegetation), der Erhaltung kulturhistorischer Zeugnisse (Motten, Römerwall) sowie in Teilbereichen der Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Erhaltung und Entwicklung der Erholungsfunktion.

In der weiteren Umgebung südwestlich und westlich grenzt das 448 ha große Naturschutzgebiet (NSG) 2.1-1 „Teverener Heide“ an, welches gleichzeitig als FFH-Gebiet festgesetzt ist (FFH-Richtlinie und der Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)). In diesem Naturschutzgebiet werden im Rahmen der Schutzfestsetzung als NSG / FFH-Gebiet vielfältige Schutzziele verfolgt (vgl. Landschaftsplan I/2, Satzungstext).

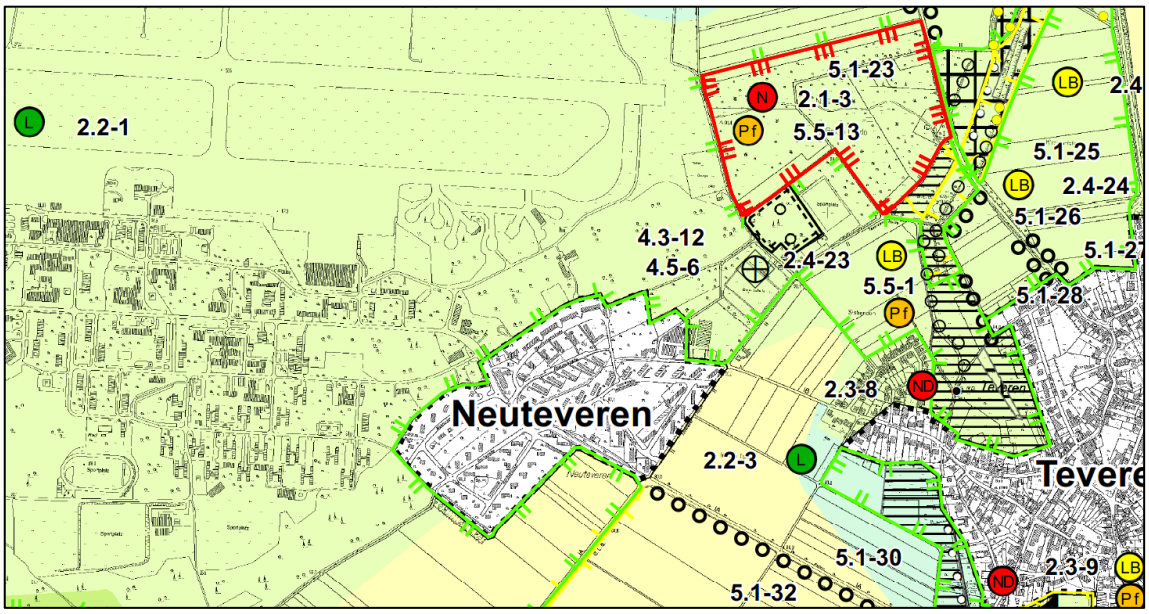


Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan I/2 „Teverener Heide“
Quelle: Kreis Heinsberg; Ausarbeitung: Landschaftsverband Rheinland, Umweltamt Köln, im Dezember 1990, Änderungen Juli 1993 und März 1994; 1. Änderung vom 29.08.2005

Nordöstlich mittelbar grenzt das Naturschutzgebiet 2.1-3 „Große Heide“ an. Diese Schutzfestsetzung erfolgt insbesondere zur Erhaltung und Herstellung eines Flugsandgebiets mit Kleingewässern und eingestreuten Heidemoorflächen als Lebensraum für gefährdete Pflanzen- und Tierarten (v. a. Vögel, Amphibien und Reptilien).

Aus den vorgenannten Gründen und den mannigfaltigen Festsetzungen im Landschaftsplan sollte die künftige Planung von Haupt- und Nebengebäuden im Bebauungsplan eine wie bisher sehr aufgelockerte Siedlungsstruktur aufweisen.

3.5 Sonstige Planwerke

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren sieht vor, auf dem Gebiet der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung *(gesamtes Siedlungsgebiet Fliegerhorstsiedlung)* das ursprüngliche Erscheinungsbild wiederherzustellen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher im Wesentlichen das Festlegen von Baugrenzen, Baulinien und Grundflächenzahlen sowie gestalterische Festsetzungen vorsieht, und der Erstellung eines Gestaltungsleitfadens werden die Attribute der Siedlung der 1950er-Jahre erhalten.

4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan dient das durch den Rat der Stadt Geilenkirchen im Dezember 2017 beschlossene, Entwicklungskonzept „ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren", Ergebnisszenario V.

Die städtebauliche Struktur wurde bereits in einem eigens für das Szenario V erarbeiteten Erläuterungsbericht zusammengefasst[4] und wird an dieser Stelle übernommen.

Abb. 4: Auszug Entwicklungskonzept „ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren", Ergebnisszenario V
Quelle: Planungsgruppe MWM, Aachen, Stand: 28.11.18

[4] Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren, Städtebauliches Szenario V, Erläuterungsbericht, Planungsgruppe MWM, Aachen, August 2017

Nachdem in der Vergangenheit bereits mehrere unterschiedliche Szenarien zur künftigen Entwicklung der Fliegerhorstsiedlung erarbeitet wurden, basiert Szenario V auf neuen Erkenntnissen, die von der BImA in den Planungsprozess eingebracht wurden. Hierdurch eröffneten sich neue Möglichkeiten für eine städtebauliche Entwicklung der Siedlung, die noch besser als bisher Wünsche und Anregungen aus der Bürgerschaft sowie Ergebnisse eines lokalpolitischen Diskurses berücksichtigen kann.

Im jetzigen Geltungsbereich der Siedlung – West ist ein Quartiersplatz geplant, welcher unter anderem die Wohnqualität und den sozialen Zusammenhalt fördern soll. Die Kreuzung Lilienthalallee / Beckstraße / Richthofenstraße wird zurückgebaut um einem Quartiersplatz Platz zu geben. Die im Entwicklungskonzept dargestellte und mit der Beschriftung „barrierefreies Wohnen" versehene, optionale Mehrfamilienhausbebauung im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird jedoch nicht weiterverfolgt. Stattdessen ist hier ein Baufenster für eine Hausgruppe (Wohnnutzung) vorgesehen, wie sie bereits südlich des Quartiersplatzes an der Beckstraße im Bestand gibt.

4.1 Baustruktur

Da im westlichen Siedlungsgebiet (Geltungsbereich) der Verkauf von Objekten an einzelne Eigentümer derzeit bereits sehr erfolgreich verläuft, wird von einem größeren städtebaulichen Eingriff wie einem Rück- oder Umbau von Wohngebäuden abgesehen. Im Bebauungsplan werden jedoch die Baugrenzen in den rückwärtigen Bereichen der Gebäude so festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Flächen Erweiterungen für Anbauten, Wintergarten, Terrassen oder ähnliches zulässig sind.

4.2 Grün- und Freiflächen (sowie Treffpunkte)

Die öffentlichen Straßen, Plätze und Grünanlagen prägen ganz wesentlich das Bild der Siedlung. Wichtige Aspekte im Rahmen der Sanierung sind eine zeitgemäße Funktionalität und Nutzbarkeit, Barrierefreiheit, eine dem Stadtbild angepasste Gestaltung sowie eine angemessene Gesamtausstattung (weder Über- noch Unterversorgung).

Ein zentraler Quartiersplatz an der Lilienthalallee soll der Fliegerhorstsiedlung eine gemeinsame Mitte geben. Hier soll ein Kommunikations- und Begegnungsraum entstehen, der identitätsstiftend und imagebildend für die gesamte Siedlung ist.

Neben der Entwicklung eines multifunktionalen Platzbereichs stehen eine barrierefreie Bushaltestelle (Integration / Förderung des ÖPNV) sowie eine Überwindung der Trennwirkung der Lilienthalallee im Vordergrund der Tiefbaumaßnahmen. Die Lilienthalallee könnte in diesem Bereich in zwei getrennte Fahrspuren aufgeteilt werden, deren Mittelinsel als Querungshilfe dient und Baumstandorte zur Markierung des Zentrums aufnehmen könnte (optisch wirkende, geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme, ohne Einbußen der Befahrbarkeit, auch mit Schwerlastverkehr).

4.3 Straßenplanung und ruhender Verkehr

Die Bestandsstraßen im Plangebiet werden – mit Ausnahme der Lilienthalallee – derzeit im Einrichtungsverkehr geführt. Die Möldersstraße führt von der Lilienthalallee in Fahrtrichtung Südwesten. Von der Boelckestraße führen Beckstraße und Richthofenstraße (Fahrtrichtung Nordosten) zurück auf die Lilienthalallee. In der Siedlung vorherrschend sind Garagenhöfe und nicht überdachte Parkbuchten.

Anstelle von klassischen Garagenhöfen sah die Planung (Szenario V des Entwicklungskonzeptes 2017) zunächst eine Ergänzung des Parkplatzangebotes vornehmlich in Form begrünter Carportanlagen oder offenen Parkens ohne Überdachung (fahrbahnbegleitendes Parken) vor. Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde im Jahr 2022 eine neue Variante der Straßenplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erarbeitet (vgl. Abb. 5). Diese wurde am 07.09.2022 vom Rat beschlossen. Die geänderte Straßenplanung sieht statt der bisherigen Führung im Einrichtungsverkehr den niveaugleichen Ausbau als Mischverkehrsfläche im Zweirichtungsverkehr vor. Eine Entschleunigung des Verkehrs ist durch offene Grünbeete, Baumpflanzungen und Stellplätze im Straßenraum vorgesehen. Insgesamt sind 78 Stellplätze im Straßenraum, verteilt auf Möldersstraße (21), Beckstraße (20), Richthofenstraße (25, davon 18 als Senkrechtstellplätze im Bereich des Quartiersplatzes) und Boelckestraße (12), geplant. Zusammen mit den privaten Stellplätzen, Carports (Einzelcarports und Carportanlagen) und Garagen außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind innerhalb des Plangebiets 153 Stellplätze vorgesehen.

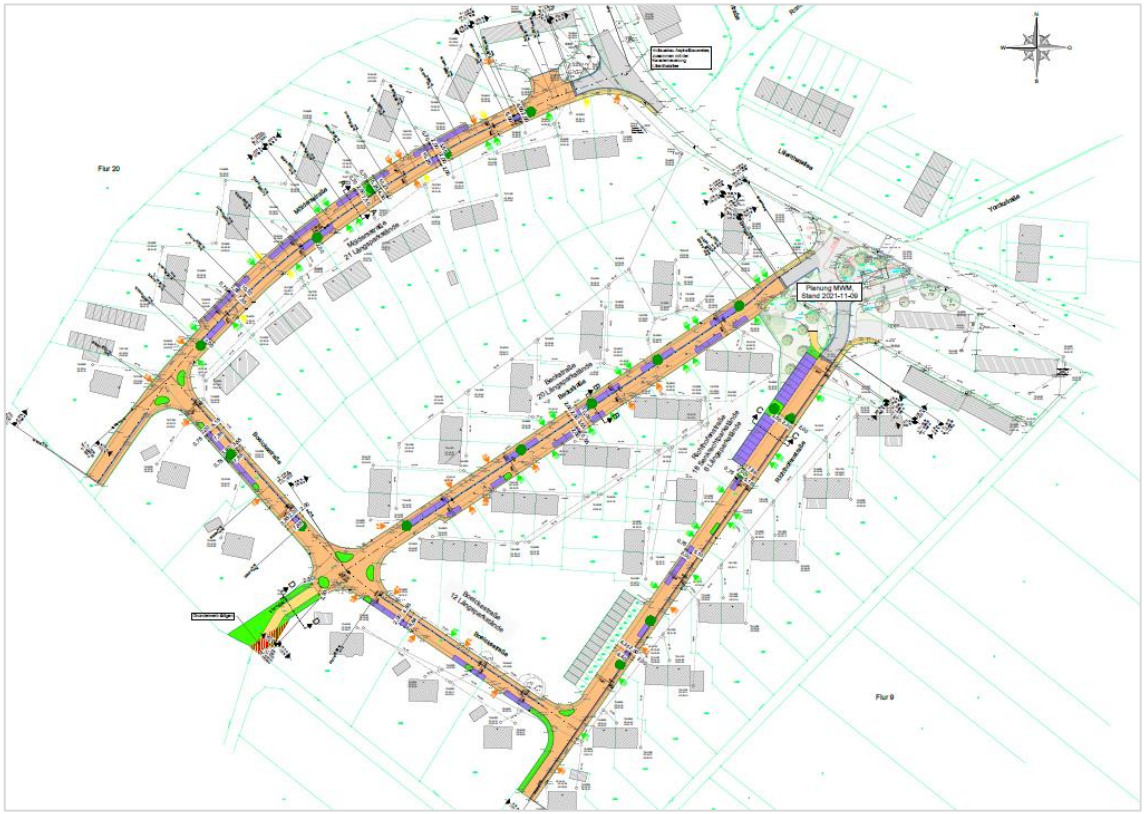


Abb. 5: Erschließungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren (1. Bauabschnitt, Vorabzug)
Quelle: Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Stand August 2022

4.4 Fazit und Auswirkungen auf den Bebauungsplan, Teilbereich Siedlung - West

Entsprechend der sich ändernden Rahmenbedingungen (u. a. steigender Wohnraumbedarf) wird durch Szenario V – unter Beachtung der Weiterentwicklung der Planung (u. a. Erschließung) – ein ausdifferenziertes Wohnraumangebot bei gleichzeitig stabiler Anzahl von Wohneinheiten geschaffen.

Eine Sanierung des Kanal- und Erschließungssystems wird erforderlich sein und sollte in einem frühen Umsetzungsschritt erfolgen. Im Zuge der Sanierung von Erschließungsanlagen ist auch zu prüfen, inwieweit eine Erneuerung bzw. Instandsetzung der Stromleitungen im Quartier erfolgen muss.

Die öffentlichen Grünanlagen sollen umstrukturiert und entsprechend dem lokalen Bedarf mit den Bewohnern zusammen umgestaltet und ausgestattet werden.

Insgesamt wird eine Aufwertung des Siedlungsbildes durch Umbaubereiche, Treffpunkte und den Erhalt des grünen Charakters der Siedlung erfolgen.

Bauleitplanerisches Eingreifen ist vonnöten, um den Umbaubereichen einen rechtlichen Rahmen vorzugeben. Das (weiterentwickelte) Entwicklungsszenario V bildet die Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsschritte und der geordneten städtebaulichen Entwicklung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie der beabsichtigten Entwicklung.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese mit der historischen Struktur und dem offenen, aufgelockerten hochwertigen Wohngebiet einer ehemaligen Fliegerhorstsiedlung nicht vereinbar sind. Sie sollten aufgrund der Verkehrsfrequentierung eher an besser geeigneter Stelle im Stadtgebiet angesiedelt werden und sind daher hier unzulässig. Für diese Nutzungen sind in Geilenkirchen genügend Alternativstandorte in besserer städtebaulicher Zuordnung vorhanden. Zudem sind diese Nutzungen aufgrund ihrer großvolumigen Ausdehnung, der auffallenden Gestaltung und des intensiven Verkehrsaufkommens (insbesondere Tankstellen) in diesem durch Wohngebäude geprägten Gebiet zur Wahrung des Ortsbildes unerwünscht.

Die Gliederung in die Wohngebiete WA1 bis WA5 erfolgt insbesondere aufgrund des unterschiedlichen Auflockerungsgrades, der auch künftig durch Bestandsfestsetzung

unterschiedlichen Bauweise und der beabsichtigten städtebaulichen Gestaltung der Gebäude. Die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet" ist in allen Teilgebieten auch zukünftig städtebaulich gewollt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Plangebiet stellt sich als westlicher Teil eines eigenen Siedlungsbereiches dar, der historisch bedingt von der Royal Airforce in den 1950er Jahren mit einer Gesamtfläche von rund 21 ha erbaut wurde. Entsprechend dieser historischen Bebauung mit unterschiedlichen Bauweisen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und gemäß dem (weiterentwickelten) Szenario V erfolgt eine Gliederung in verschiedene Teilgebiete, an die unterschiedliche städtebauliche Anforderungen gestellt werden. Ziel ist es, ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb dieser Teilgebiete zu erreichen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Zur Regelung des Grads der Auflockerung und zur Bestimmung der max. zulässigen Versiegelung werden in den einzelnen Teilbaugebieten unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt.

Zur Sicherung einer stark aufgelockerten, wenig versiegelten und durch Grün- und Freiflächen geprägten Bebauung (überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser) sind mehrheitlich Grundflächenzahlen festgesetzt, die die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO unterschreiten.

Die max. zulässigen Grundflächenzahlen – GRZ gliedern sich in den Allgemeinen Wohngebieten wie folgt:

WA1	0,15
WA2	0,2
WA3, WA4	0,25
WA5	0,4

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet (WA1 bis WA5) aufgrund der Ziele des Bebauungsplanes „Sicherung der Bestandsbebauung" auf zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hiermit wird der äußere bauliche Rahmen der Hauptgebäude im Plangebiet bestimmt. Um das Nebeneinander stark abweichender Bauhöhen zu verhindern und somit ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erreichen sind diese Angaben einzuhalten.

Aufgrund der überwiegenden Sicherung der Bestandsgebäude und des damit verbundenen Erscheinungsbildes werden keine weiteren Festsetzungen zu max. Höhen der

Hauptgebäude erfolgen. Durch eine zwingende Festsetzung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse und der Festsetzung der Dachform und -neigung (vgl. Kap. 5.10 und textliche Festsetzung B 1.1: *Zulässigkeit von gleich geneigten Satteldächern, Dachneigung 34° bis 38°*) besteht auch bei Ersatz- bzw. Neubauten für den Bauherrn ein gewisser Spielraum, Gebäude mit zeitgemäßen Raumhöhen zu realisieren.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird eine Bauweise gewählt, die eine dem Bestand angepasste, lockere Bebauung in diesem Siedlungsgebiet sichert, erhält oder bei nicht mehr sanierungswürdigem Bestand durch Bebauung adäquat ersetzt werden kann.

Hierdurch wird die vorhandene, historisch bedingte, aufgelockerte Siedlungsstruktur die sich von Westen nach Osten im Plangebiet (und auch außerhalb des Plangebiets im angrenzenden östlichen Teil der Fliegerhorstsiedlung) durch die Bauweise verdichtet, entsprechend festgesetzt. Die überwiegende Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser ist in der ortstypischen Baustruktur begründet.

Die folgenden Festsetzungen zur Bauweise wurden getroffen:

WA1:	Einzelhäuser (E)
WA2, WA3, WA5:	Doppelhäuser (D)
WA4:	Hausgruppen (H)

Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Fassung der Straßenräume und zur Sicherung des ursprünglichen Erscheinungsbildes der offenen, unbebauten und nicht versiegelten Freiflächen (überwiegend als Vorgärten in der Planzeichnung gekennzeichnet) wird die straßenseitige Bestandsfassade überwiegend durch Baulinien festgesetzt. Somit ist die bauliche Sicherung einer städtebaulich geordneten, das ursprüngliche Erscheinungsbild sichernden Entwicklung gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden seitlich und rückwärtig durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt. Sie werden so definiert, dass an den rückwärtigen Seiten der überbaubaren Flächen ausreichender Spielraum für Anbauten, Wintergärten und Terrassen vorhanden ist. Um den einheitlichen Siedlungscharakter zu schützen sind fest installierte Überdachungen (mit Ausnahme von Hauseingängen und Kellerabhängen), Wintergärten, Markisen, Pergolen und Terrassen nur an der Rückseite der Gebäude zugelassen. Geringfügige Überschreitungen der rückwärtigen überbaubaren Flächen sind ausnahmsweise lediglich für Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu 1,5 m zulässig.

Um energetische Sanierungen nicht durch das Planungsrecht zu be- oder verhindern, sind im Zuge von Fassadenrenovierungen Fassadendämmungen nach allen Gebäudeseiten zulässig, auch wenn sie die Baulinien bzw. -grenzen geringfügig im Sinne der BauNVO überschreiten.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze

Dem Parken in einer Wohnsiedlung kommt eine immer größere Bedeutung zu. Viele Haushalte verfügen mittlerweile über mehr als einen Pkw. Die öffentlichen Räume können den wachsenden Stellplatzbedarf in absehbarer Zeit nicht mehr auffangen. Um ein ungeordnetes Parken auf den privaten Grundstücken zu vermeiden, werden Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze daher im vorliegenden Bebauungsplan in den überbaubaren Grundstückflächen sowie zusätzlich in den dafür festgesetzten Flächen zur Sicherung des offenen und aufgelockerten Erscheinungsbildes der Siedlung zugelassen. Die Flächen für Garagen und Carports werden im Hinblick auf eine geordnete künftige städtebauliche Entwicklung überwiegend an den Gebäudeseiten festgesetzt. Dies geschieht mit Blick auf die langfristige Entwicklung der Siedlung auch für die Gebäude, bei denen sich derzeit die Hauseingänge und/oder Kellerabgänge an den Gebäudeseiten (Grundstücke entlang der Möldersstraße, nördlich der Beckstraße und entlang der Richthofenstraße) befinden. Um bei diesen Grundstücken trotzdem die Errichtung einer Garage oder eines Carports zu ermöglichen, werden hier die festgesetzten Flächen für die Anlage von Garagen und Carports von den in den anderen Bereichen üblichen 3,0 m auf mindestens 4,0 m verbreitert oder – sofern die Grundstückszuschnitte dies nicht zulassen – in den rückwärtigen Bereich verlängert. Sollte die Breite zwischen seitlicher Grundstücksgrenze und Hauseingang bzw. Treppenabgang bei letzterem bei der Bestandsbebauung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – nicht jedoch bei späterer Neubebauung – auch für eine Zufahrt zu einer Garage bzw. einem Carport im rückwärtigen Bereich nicht ausreichen, kann ausnahmsweise ein Carport im Vorgarten zugelassen werden. Da die mittleren Grundstücke bei Hausgruppen über keine seitlichen Abstandsflächen verfügen, in denen eine Garage oder ein Carport errichtet werden könnte, ist hier ebenfalls ein Carport im Vorgarten zulässig. Die Zulässigkeit ist jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Auf den Zufahrten zu den Garagen bzw. Carports ist ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage bzw. dem Carport zulässig. Auch damit soll verhindert werden, dass ungeordnet auf den Grundstücken und hier besonders im Vorgarten Anlagen für den ruhenden Verkehr entstehen. Stellplätze (Carports und offene Stellplätze) sollten möglichst einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen.

Entsprechend des historisch bedingten, großzügigen Charakters der Siedlung befinden sich derzeit an neun Stellen im Siedlungsbereich – davon vier innerhalb des Plangebiets – Garagenhöfe bzw. –zeilen *(2x Möldersstraße, 1x Richthofenstraße, 1x Lilienthalallee, 2 x*

Stauffenbergstraße, 2 x Yorckstraße, 1x Gneisenaustraße). Private Stellplätze, Carports und Garagen waren ursprünglich auf den Einzelgrundstücken nicht vorgesehen. Einzig die Einzelhäuser an der Boelckestraße (WA1) besaßen eigene Garagen (Def.: überdachte, durch Wände aus massiver Bauweise und mit Garagentor umschlossen). Die übrigen Bewohner haben ihre Fahrzeuge auf den öffentlichen Verkehrsflächen in eigens dafür vorgesehenen Parktaschen abgestellt. Die bestehenden Garagen werden ebenso wie die siedlungstypischen Garagenhöfe erhalten und planungsrechtlich gesichert, wobei neben Garagen auch Carports zulässig sind. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 bis WA5 werden ebenfalls Flächen für Garagen und Carports festgesetzt. Zur Stabilisierung der Homogenität der Siedlung und aus Gründen des Klimaschutzes sind für Garagen und Carports lediglich begrünte Flachdächer (bis 10° Dachneigung) zulässig.

Durch die Grundstücksteilungen, den teilweisen Verkauf, die Privatisierung und die bisherige Vermietung größerer Teile der Wohngebäude im Plangebiet besteht zunehmend die Gefahr, dass die bisher unbebauten, freien, nicht eingefriedeten und nicht versiegelten Vorgartenflächen durch Einfriedungen und vor allem durch Stellplatzflächen in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild beeinträchtigt werden.

Nebenanlagen

Die vielfältige Nutzung von Nebenanlagen als Gartenhaus, Laube, Geräteschuppen oder Stall gehört von jeher zur Eigenart einer Siedlung. Leider hat sich deren Anspruch in den vergangenen Jahren erheblich verändert. Aus den ursprünglich liebenswert kleinen, individuellen Lauben, Schuppen und Ställen sind in vielen Wohngebieten große Gebäude oder ein raumgreifendes Sammelsurium vieler Häuschen auf einem Grundstück geworden.

Ursprünglich waren auf den Grundstücken keinerlei Nebenanlagen oder Schwimmbecken vorhanden. Entsprechend dem Ziel, die Siedlung in ihrer Gesamtheit und Erscheinungsbild zu sichern, werden Nebenanlagen bis zu einer bestimmten Größe nach Bauordnungsrecht geregelt: So sind Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen oder Gewächshäuser bis zu einer Höhe von 3,0 m und einer Bruttogrundfläche von 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die genannten Nebenanlagen sind aufgrund des offenen Charakters der Siedlung **nur** in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

Nebenanlagen in Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt (in der Planzeichnung gekennzeichnet).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, aufgrund des ursprünglichen Erscheinungsbildes und des offenen Charakters der Siedlung innerhalb der Vorgärten unzulässig. Aus den gleichen Gründen sind Anlagen zur Haltung von Kleintieren im Vorgarten nicht zulässig. Als

Teil der individuellen Entfaltung der Bewohnerschaft sind diese Anlagen, sofern erwünscht, im rückwärtigen Gartenbereich zu errichten.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Grundstücks dienen, werden im Vorgarten ausnahmsweise zugelassen, sofern ihre Aufstellung das Erscheinungsbild des Vorgartens nicht dominiert. Auf Grund der Sicherstellung der Versorgung wird diese über das Erscheinungsbild der Vorgärten gestellt.

5.5 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Erschließungsstraßen Boelckestraße, Möldersstraße, Beckstraße und Richthofenstraße sowie die mittig der Fliegerhorstsiedlung und am nordöstlichen Rand des Plangebiets gelegene Haupterschließung der Siedlung (Lilienthalallee), die gleichzeitig die NATO-Airbase erschließt, werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Quartiersplatz im Osten des Plangebiets an der Lilienthalallee gelegen, wird der Fliegerhorstsiedlung eine gemeinsame Mitte geben. Er dient in Zukunft als eine attraktive Aufenthaltsfläche und als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner. Angeschlossen sind im westlichen Bereich die Richthofenstraße sowie die Beckstraße. Zudem wird hier die zentrale barrierefreie und überdachte Bushaltestelle eingerichtet. Diese Nutzung wird im Bebauungsplan vorbereitet durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich".

Im südlichen Bereich des Plangebiets führt ein Wirtschaftsweg, der gleichzeitig auch als Rad- und Fußweg genutzt wird, entlang der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze. Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" und „Rad- und Fußweg" festgesetzt. Darüber hinaus wird auch das im Plangebiet am zukünftigen Quartiersplatz liegende westliche Ende des parallel zur Lilienthalstraße führenden Rad- und Fußweges, der die Fliegerhorstsiedlung mit Teveren verbindet, zur Sicherung der Verbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg" festgesetzt.

5.6 Grünflächen

Zur Sicherung und Beibehaltung des grünen, stark aufgelockerten ursprünglichen Erscheinungsbildes im Plangebiet werden neben der Festsetzung einer unterhalb der Orientierungswerte liegenden GRZ auch öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. An der Ecke Boelckestraße und Richthofenstraße wird eine ca. 0,22 ha große öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz" und „Parkanlage" festgesetzt, östlich des Quartiersplatzes die Parkanlage zwischen Lilienthalallee und dem bestehenden Rad- und Fußweg. Darüber hinaus sind in der Planzeichnung Vorgartenflächen mit vielfältigen Einschränkungen zur Versiegelung und Bebauung gekennzeichnet, um den Charakter der durchgrünten Siedlung zu gewährleisten (siehe hierzu Kapitel 5.4 und *5.11*).

5.7 Flächen für Wald

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Grundstücke zwischen Möldersstraße und Beckstraße (WA3) befindet sich Gehölzbestand, der als Mischwald einzuordnen ist. Sowohl 2013 als auch jetzt ist die betreffende Fläche Wald nach § 2 Bundeswaldgesetz, *auch wenn eine Umwandlung nach § 43 Landesforstgesetz aufgrund der Lage in einem Gebiet, welches nach § 34 BauGB beurteilt wird, nicht erforderlich ist.*

Daher werden diese Grundstücksflächen mit dem Umfang des Gehölzbestandes aus 2013 gemäß den Zielen des Bebauungsplanes der grundsätzlichen Beibehaltung des Siedlungscharakters und des Erscheinungsbildes, insbesondere des grünen, weitläufigen und homogenen Siedlungsbildes nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Wald (in Privatbesitz) festgesetzt, *auch wenn aktuell ca. die Hälfte (ca. 47 %) der Waldflächen von 2013 verschiedenartig genutzt werden. So ist auf verschiedenen Flurstücken in diesem Festsetzungsumfang derzeit kein Wald mehr vorhanden. In der Zwischenzeit sind Grundstücksteile, die ehemals Waldflächen waren in Grünflächen (Rasen, Nutzgarten) umgewandelt, sowie untergeordnete bauliche Anlagen und Einfriedungen im Rahmen der Regelungen des § 62 BauO NRW errichtet.*

Bestandsschutz hat seine wesentliche Bedeutung als Abwehrrecht gegen bauaufsichtliche Ordnungsverfügungen. Er schützt eine ursprünglich im Einklang mit dem seinerzeitigen Recht errichtete Anlage davor, wegen einer Änderung der Rechtslage vernichtet werden zu müssen oder in ihrer Ausnutzbarkeit eingeschränkt zu sein. Darüber hinaus berechtigt der Bestandsschutz dazu, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung der Anlage notwendigen Maßnahmen durchzuführen, soweit die Identität der Anlage gewahrt bleibt. Jedoch darf die Bedeutung des Bestandsschutzes als Abwehrrecht nicht überschätzt werden. In allen Bundesländern folgt aus der jeweiligen Bauordnung die Befugnis der Bauaufsichtsbehörden, trotz Bestandsschutzes einzuschreiten, wenn dies wegen einer Gefahr für Leben oder Gesundheit erforderlich ist (vgl. auch Kap. 6.3). Im Übrigen stellt der Bestandschutz jedoch sicher, dass bereits bestehende Nutzungen oder Bebauungen vor nachträglichen Einschränkungen oder Verboten geschützt werden, auch wenn sich im Nachhinein das öffentliche Recht ändert. Der Bestandsschutz wird daher sowohl durch das Baugesetzbuch als auch durch das Grundgesetz gewährleistet.

5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden im Bebauungsplan aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe II Maßnahmen zur ökologischen Baubegleitung, zum Schutz der nachgewiesenen Fledermäuse sowie zu Ersatzquartieren für Fledermäuse, die nachgewiesene Mehlschwalbe sowie weiterer planungsrelevanter Vogelarten festgesetzt. Zudem werden Festsetzungen zur Sicherstellung von Querungszonen für Kleintiere bei der Einfriedung getroffen. Ergänzend werden Hinweise zum Artenschutz (Bauzeitenregelung, Vermeidung von

Tierfallen und gefährlichen Glasflächen, Schutz gefundener Vogelbruten und Fledermäuse sowie Lichtemissionen) in die Planunterlagen aufgenommen.

5.9 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich des Flurstücks 977 (Ecke Möldersstraße / Lilienthalallee) verlaufen Hauptsammelleitungen der Kanalisation (Schmutzwasserleitung DN400 / Regenwasserleitung DN200) aus der Fliegerhorstsiedlung zur nördlich auf dem NATO-Gelände gelegenen Kläranlage.

Die unterirdisch gelegenen Leitungen werden im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets auf der Fläche für Stellplätze und Garagen und ihren Zufahrten im Bebauungsplan vermerkt. Zugehörig wird diesen Leitungen auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. A 6).

5.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die Durchgrünung der Siedlung weiter zu stärken und die öffentlichen Grünflächen aufzuwerten, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu dem festgesetzt, dass im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz insgesamt acht gebietsheimische Einzelbäume fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten sind. Darüber hinaus sind 20% der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz mit gebietsheimischen Gehölzen – überwiegend in den Randbereichen – als freiwachsende Hecke oder Gehölzinseln anzulegen. Die in den textlichen Festsetzungen beigefügten Pflanzlisten sind zu beachten und die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Aufgrund des ökologisch wertvollen Baumbestandes im Plangebiet werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Diese sind ebenfalls auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

5.11 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein homogenes Erscheinungsbild entsprechend des ursprünglichen Siedlungsbildes zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dächer,
- überdachte Stellplätze (Carports),
- Vorgärten, Erschließungswege und Zufahrten,
- Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen,

- Fassaden,
- Anbauten und Hauseingänge sowie Festsetzungen zu Abfallbehältern.

Dächer

Um das einheitliche Erscheinungsbild der ursprünglichen Siedlung zu sichern und zu erhalten, werden lediglich Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend der Bestandsbebauung von mindestens 34° bis 38° als Dachform zugelassen. Die gesamten Wohngebäude sind zur Zeit der Errichtung der Fliegerhorstsiedlung in den 1950er Jahren mit Satteldächern erbaut worden. Satteldächer stellen somit den Originalbestand der Fliegerhorstsiedlung dar, der für das britische Militärpersonal durch die Royal Airforce errichtet wurde. Da die ursprünglichen Wohngebäude über keine Dacheinschnitte verfügten, werden auch zur künftigen Gewährleistung der baulichen Einheit im Rahmen von Umbauten im Bestand und an Neubauten Dacheinschnitte nicht zugelassen. Dachaufbauten sind zum möglichen Dachausbau zulässig. Sie dürfen je Dachseite ein Drittel der Trauflänge und eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Der senkrecht zu messende Abstand zu Traufe und First muss jeweils mindestens 0,5 m betragen. Durch diese Vorgaben soll verhindert werden, dass Dachaufbauten das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung überprägen. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten setzt jedoch voraus, dass diese statisch möglich sind und dass die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (insbesondere für Aufenthaltsräume) eingehalten werden müssen (s. Deckenhöhe, Belichtung & Belüftung, Fluchtwege).

Zur Sicherung der ursprünglichen der Gestaltung der Fliegerhorstsiedlung sind die Dächer in anthrazit- bis graufarbigen und unglasierten Ziegeln zu halten. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie als nachhaltige Energieerzeuger sind erwünscht und allgemein zugelassen, jedoch im Sinne der Einheitlichkeit nur bis zu 0,5 m unter der Firsthöhe.

Garagen und Carports sind, untergeordnet zum Hauptgebäude, mit einem Flachdach (Dachneigung max. 10°) auszustatten. Garagen oder Carports mit Satteldächern sind aufgrund ihrer Dominanz in den Wohngebieten nicht zulässig. Zur Verbesserung des Mikroklimas sind die Dächer von Garagen und Carports zu begrünen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Aufgrund der Grundstückszuschnitte werden in den Wohngebieten WA2, WA3 und WA5 teilweise breite und insbesondere sehr tiefe Flächen für die Anlage von Garagen und Carports festgesetzt. Um unverhältnismäßig große Garagen und Carports zu vermeiden, sind Einzelgaragen und Einzelcarports im Plangebiet nur bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m und einer maximalen Tiefe von 9,0 m zulässig. Doppelgaragen und -carports dürfen eine Breite von 6,0 m und eine Tiefe von 9,0 m nicht überschreiten.

Carports (Einzelcarports / Carporthöfe) sind aufgrund des städtebaulich gewollten transparenten Erscheinungsbildes und des offenen Charakters der Siedlung allseitig offen zu errichten. In Ausnahmefällen können sie jedoch die Funktion als Sichtschutz und Einfriedung übernehmen und dürfen von einer Seite gemäß textlichen Festsetzungen

geschlossen werden. Aus Gründen der Homogenität im Baugebiet und zur Sicherung der Unterordnung zum Hauptgebäude als Nebenanlage wird die zulässige maximale Gesamthöhe bei Carports auf 3,0 m festgelegt.

Vorgärten, Erschließungswege und Zufahrten

In der Gestaltung der offenen Flächen ist viel Wert auf qualitativ hochwertige Grünflächen zu legen. Hierzu ist in den als Vorgartenbereich gekennzeichneten Flächen die Versiegelung der Flächen für Zuwegungen und Zufahrten zu den Garagen, überdachten Stellplätzen und nicht überdachten Stellplätzen möglichst gering zu halten (insgesamt maximal 50 % der festgesetzten Vorgartenfläche). Um den Erhalt des Grüncharakters zu gewährleisten sind die restlichen Vorgartenflächen zu begrünen. Reine Schotterflächen und vollversiegelte Flächen (Asphaltierung) sind unzulässig.

Um ausreichende Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher zu gewährleisten ohne die Flächenversiegelung durch zusätzliche Stellplatzflächen weiter zu erhöhen, ist auf den Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen in den als Vorgartenbereich gekennzeichneten Flächen jeweils ein nicht überdachter Stellplatz vor der Garage bzw. dem überdachten Stellplatz zulässig.

Einfriedungen

Um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen und zur einheitlichen und besseren Strukturierung des Plangebiets sind außerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche ausschließlich Schnitthecken heimischer Sorten bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m als Grundstückseingrenzung zugelassen. Die Höhe ist durch regelmäßiges Rückschneiden zu gewährleisten. In den Heckenpflanzungen kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur öffentlichen Fläche nicht sichtbar ist.

Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche ist die Höhe der Schnitthecken im Sinne des Erhalts des offenen Charakters der Siedlung auf eine max. Höhe von 0,8 m zu beschränken. Höhere Heckenpflanzungen bis max. 1,8 m sind ausnahmsweise zulässig, wenn in den angrenzenden Gartenflächen Aufenthaltsbereiche wie z. B. Terrassen vorgesehen sind.

Fassadengestaltung

Entsprechend der Originalfassade der 1950er Jahre (Putzfassaden) sind ortsfremde Fassadenmaterialien und Baustile wie z. B. Fachwerk, Voll- und Riemchen-Klinker oder Kunststofffassaden ausgeschlossen.

Anbauten

Um den einheitlichen und offenen Siedlungscharakter zu schützen sind fest installierte Überdachungen (Ausnahme: Überdachungen von Hauseingängen und Kellerabgängen), Wintergärten, Markisen und Pergolen nur an der Rückseite der Gebäude zugelassen, gleiches gilt für Terrassen. Diese werden nur bis zu einer Gesamttiefe von bis zu 4,0 m zugelassen.

Hauseingänge

Aufgrund des historischen Erscheinungsbildes und zur Erhaltung einer Einheit sind bei den Doppelhäusern und Hausgruppen schlichte funktionserfüllende Dachdeckungen der Hauseingänge in einer Tiefe von maximal 1,0 m ab Hauswand (Dachneigung max. 20%) und in einer Breite der Haustür von max. 1,4 m zugelassen.

Bei Gebäuden mit Kellerabgängen sind Überdachungen der Kellerabgänge zulässig. Die Überdachung darf den Kellerabgang um maximal 30 cm überschreiten.

Abfallbehälter

Es gibt momentan keine Regelung zur Unterbringung von Abfalltonnen. Die Abfalltonnenstellplätze befinden sich meist andauernd im Vorgartenbereich oder im seitlichen Bereich zwischen Bebauung und der Grundstücksgrenze. Eine Einbindung der Standorte ins Wohnumfeld durch eine sinnvolle, entsprechende Einhausung (vgl. textliche Festsetzung B.8.) minimiert das negative Erscheinungsbild.

So wird festgesetzt, dass das Abstellen der Abfallbehälter direkt am Gebäude sowie in den Vorgärten nur dann zulässig ist, wenn eine Einhausung für die Behälter zu zwei bis drei Seiten hin in einer maximalen Höhe von 1,20 m erfolgt. Die Einhausung kann durch handelsübliche oder natürliche Materialien (bspw. durch Bepflanzung) erfolgen.

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse 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.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Flugplatz der NATO „Geilenkirchen-Teveren" und liegt somit im Einflussbereich der Lärmbelastungen. Auf Grundlage des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm wurde die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Geilenkirchen (FluLärmGeilenkV) von der Landesregierung NRW erlassen. Bezüglich der Auswirkungen des Fluglärms der NATO-Airbase Teveren auf die umliegende Wohnsiedlung gem. § 2 dieser Verordnung sind drei verschiedene Schutzzonen, zwei Tag-Schutzzonen mit über 63 bzw. über 68 dB(A) und eine Nacht-Schutzzone bestimmt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 115 ist lediglich die Tag-Schutzzone 2 relevant. Der nördliche Randbereich des Plangebiets, nördlich der Möldersstraße, liegt

im Bereich des Garagenhofs (Ecke Lilienthalallee und Möldersstraße) und der nördlichsten Grundstücke der Möldersstraße in der Tag-Schutzzone 2 (L_{pAeq} > 63 dB(A)). Allerdings liegt nur eine Baugrenze (Doppelhaushälfte des nördlichsten Gebäudes) teilweise innerhalb der Schutzzone. Die Tag-Schutzzone 1 sowie die Nacht-Schutzzone liegen weiter nördlich und beschränken sich auf Bereich des Flugplatzes und die östlich angrenzenden unbesiedelten Bereiche. Diese sind daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant.

Der Lärmschutzbereich wird gem. § 9 Abs 6 BauGB nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen und ist entsprechend zu berücksichtigen. Die Übersichtskarte der Lärmschutzbereiche (Anlage 2 der Fluglärmschutzverordnung Geilenkirchen) wird den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen oder eine Sachverständige nachgewiesen werden, dass – aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers – auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels erfüllt werden könnten, um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen zur Sicherung und Erhaltung der historischen Bestandsbebauung in einem ruhigen Wohnsiedlungsbereich dient, sind bei Einhaltung der Fluglärmschutzverordnung keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Sonstige Beeinträchtigungen durch Gewerbe-/ Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung schafft die Voraussetzung zur Sicherung, Stabilisierung und Fortentwicklung der Nutzung Wohnen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in der Fliegerhorstsiedlung. Gemäß den Zielen der Planung der weitgehenden Erhaltung des ursprünglichen Erscheinungsbildes ist die Verbesserung des Nutzungs- und Wohnraumangebotes sowie die Stärkung und Entwicklung zu einer differenzierten, sozial stabilen Bewohnerstruktur gewährleistet.

6.3 Bestandsschutz

Der Begriff „Bestandsschutz" wird zwar gesetzlich nicht definiert, hat aber im Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht eine große Bedeutung. Das Wesen und die Begründung des Bestandsschutzes liegen im Grundgesetz (GG), wonach das Eigentum gewährleistet wird (Art. 14 Abs. 1 S. 1). Das bedeutet, dass derjenige, der Eigentum besitzt, darauf vertrauen kann, dass es ihm nicht abgenommen werden kann. Allerdings konkurriert das Eigentumsrecht oftmals mit anderen hochrangigen Rechten und kann ggf. immer wieder hinter diesen zurücktreten. Denn im Grundgesetz heißt es auch, dass die Gesetze „Inhalt und Schranken" von Eigentum bestimmen, also den Eigentumsschutz einschränken können (Art. 1 S. 2 GG).

***Für alle vorhandenen Gebäude** besteht **Bestandsschutz**, welche mit einer **gültigen Baugenehmigung** errichtet worden und somit als „rechtmäßig" einzuordnen sind. Auch wenn diese **Baugenehmigung** zum Zeitpunkt ihres Erteilens **rechtswidrig** gewesen ist, hat diese Tatsache keinen Einfluss auf den Bestandsschutz. Geplante Bauvorhaben sind vom Bestandsschutz ausgeschlossen.*

Bestandsschutz hat seine wesentliche Bedeutung als Abwehrrecht gegen bauaufsichtliche Ordnungsverfügungen. Er schützt eine ursprünglich im Einklang mit dem seinerzeitigen Recht errichtete Anlage davor, wegen einer Änderung der Rechtslage vernichtet werden zu müssen oder in ihrer Ausnutzbarkeit eingeschränkt zu sein. Darüber hinaus berechtigt der Bestandsschutz dazu, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung der Anlage notwendigen Maßnahmen durchzuführen, soweit die Identität der Anlage gewahrt bleibt.

Jedoch darf die Bedeutung des Bestandsschutzes als Abwehrrecht nicht überschätzt werden. ***In allen Bundesländern folgt aus der jeweiligen Bauordnung die Befugnis der Bauaufsichtsbehörden, trotz Bestandsschutzes einzuschreiten, wenn dies wegen einer Gefahr für Leben oder Gesundheit erforderlich ist.***

Die genehmigungsfreien Anlagen innerhalb des § 62 BauO NRW „Verfahrensfreie Bauvorhaben" sind vom "eigentlichen" Bestandsschutz ausgeschlossen, da sie pauschal innerhalb der BauO bereits eingeschränkt werden.

Dies gilt auch für die Einwohnenden der Fliegerhorstsiedlung, Eigentümer oder Mieter, die bisher auf Basis des § 34 BauGB ihre Gebäude sowie untergeordnete, genehmigungsfreie Nebenanlagen und andere sonstige Anlagen errichtet, erneuert, erweitert oder saniert haben. Besonders ab 2013, als die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) den Verkauf der Grundstücke gestartet haben waren Vertragsinhalte u. a. dass

- *Grundstücksteile genehmigungsfrei zu Grünflächen umgewandelt werden durften,*
- *Einfriedungen (u.a. Zaunanlagen) bis zu einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei errichtet werden durften,*
- *untergeordnete bauliche Anlagen, die keine Aufenthaltsräume darstellen und 30 m^3 nicht überschreiten (nach aktuellem Recht 75 m^3) genehmigungsfrei errichtet werden durften.*

Die oben aufgeführten Bestandteile sind alle im § 62 BauO pauschal geregelt und damit rechtmäßig.

Ebenso genießen alle Verkaufsinhalte, die sich auf die Gebäude beziehen, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Bestandsschutz, soweit die Errichtung, Erneuerung, Erweiterung oder Sanierung von baulichen und sonstigen Anlagen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vollzogen wurde.

Abschließend gelten für den Bestandsschutz folgende Voraussetzungen:

- ***Funktionsgerecht nutzbarer Bestand:*** *Die bauliche Anlage muss funktionsgerecht nutzbar sein. Das bedeutet, dass sie für ihre bestimmungsgemäße Nutzung geeignet und ausreichend ist.*
- ***Frühere materielle Legalität:*** *Die bauliche Anlage muss zum Zeitpunkt ihrer Errichtung oder Nutzungsaufnahme materiell rechtmäßig gewesen sein. Das bedeutet, dass sie den damals geltenden baurechtlichen Vorschriften entsprochen haben muss.*
- ***Fortdauer der Nutzung:*** *Die Nutzung der baulichen Anlage muss fortgedauert haben. Das bedeutet, dass sie bis zum Zeitpunkt, zu dem der Bestandsschutz geltend gemacht wird, weiterhin in der bisherigen Art und Weise genutzt wurde.*

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen, damit ein Bestandsschutz entsteht. Das bedeutet, dass alle drei Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit der Bestandsschutz greift.

Der Bestandsschutz stellt sicher, dass bereits bestehende Nutzungen oder Bebauungen ***vor nachträglichen Einschränkungen oder Verboten geschützt*** *werden, auch wenn sich im Nachhinein das öffentliche Recht ändert. Der Bestandsschutz wird daher sowohl durch das Baugesetzbuch als auch durch das Grundgesetz gewährleistet.*

6.4 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Der Bebauungsplan greift die bestehenden Nutzungen auf und dient zur Sicherung und Erhaltung der bestehenden Wohnnutzung. Er schafft die Voraussetzungen einer auch künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung und ermöglicht durch die Art der Festsetzung die Hauptnutzung Wohnen und dem Wohnen verträgliche Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden Wohnnutzungen gesichert. Auf Grund der geringen Veränderung im Bebauungsplangebiet sind keine starken Veränderungen des Umfeldes zu erwarten. Es wird eine lockere Bebauung mittels einer GRZ, gegliedert in jeweiligen Allgemeinen Wohngebieten von 0,15 bis max. 0,4 festgelegt.

Die Fliegerhorstsiedlung Teveren liegt westlich des Stadtteils Teveren. Dort befinden sich zwei Schnellrestaurants; die erforderlichen Einkäufe in klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben (täglicher und periodischer Bedarf) müssen jedoch in den benachbarten Mittelzentren Geilenkirchen bzw. Übach-Palenberg beschafft werden.

6.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Anzahl Vollgeschosse, Grundflächenzahl), zur Bauweise, zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen

Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Anpassung an das vorhandene bauliche Erscheinungsbild der historisch, gewachsenen Siedlung.

6.6 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

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

Aufgrund des zu erhaltenden, sehr aufgelockerten, grünen Erscheinungsbildes der Siedlung ist das Plangebiet nicht stark versiegelt. Die Planungsziele unterstützen dies, indem die ortshistorischen Strukturen erhalten bleiben. Eine angepasste Neubebauung wird behutsam eingepflegt und ersetzt solche Bauten, die abgerissen werden.

Dabei wird eine Versiegelung maximal gemäß den Obergrenzen der BauNVO in Bebauungsplan möglich sein (Gliederung der jeweiligen Wohngebiete von GRZ 0,15 bis 0,4). Ausgleichend hierzu werden innerhalb des Geltungsbereiches Freiflächen als Grünflächen und explizit als Vorgärten mit baulichen Einschränkungen festgesetzt, so dass ausreichend Lebensräume für Tiere und Pflanzen zur Verfügung stehen. Des Weiteren befinden sich unmittelbar bis mittelbar außerhalb des Geltungsbereiches das Landschaftsschutz (LSG) 2.2-1 „Teverener Heide“, sowie das 448 ha große Naturschutzgebiet (NSG) 2.1-1 „Teverener Heide“, welches gleichzeitig als FFH-Gebiet festgesetzt ist. Nördlich liegt das Naturschutzgebiet (NSG) 2.1-3 „Große Heide“. Diese Bereiche sind prädestiniert als Lebensräume nicht nur für seltene Pflanzen und Tiere, sondern dienen auch der Naherholung.

Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sind bereits durch die bestehende Versiegelung der Bebauung gegeben. Im Bebauungsplan wird restriktiv nahezu die vorhandene Bebauung zur Sicherung und Beibehaltung des sehr aufgelockerten Erscheinungsbildes festgesetzt. Lediglich im rückwärtigen Bereich werden die überbaubaren Flächen für mögliche Anbauten erweitert. Bei einer weiteren beabsichtigten Bebauung von heute noch unversiegelten Flächen würde es zu einer negativen, klimatischen Wirkung kommen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Es ist jedoch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 115 aufgrund der Festsetzungen nicht mit einer erheblichen weiteren Versiegelung zu rechnen, d. h. es ist mit keinen weiteren Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes zu rechnen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 115 als wesentliches Ziel die nahezu vollständige Erhaltung und Sicherung der historisch angelegten Siedlung mit seinem sehr aufgelockerten grünen Erscheinungsbild hat, sind negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt nicht zu erwarten. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Es ist von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern auszugehen. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Auswirkungen auf das oben genannte, rund 750 Meter entfernte FFH-Gebiet „Teverener Heide" sind durch die Zielsetzung des Bebauungsplans – die nahezu vollständige Erhaltung und Sicherung der historisch angelegten Siedlung mit seinem grünen Erscheinungsbild – nicht zu erwarten.

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

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Voraussetzungen geschaffen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan Nr. 115 werden die Flächen, die ggfls. die Voraussetzungen für einen Eingriffstatbestand erfüllen können, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Wald festgesetzt. Darüber hinaus werden zahlreiche Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Große Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher bei Realisierung der Vorhaben im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 nicht zu erwarten. Im Übrigen ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Bis Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 115 wird der gesamte Geltungsbereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Ein Ausgleich des Eingriffs ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BNatSchG) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG. Damit sind die entsprechenden Bestimmungen des Artenschutzes der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht umgesetzt worden.

Im Ergebnis der ASP I ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten (Fledermäuse und Vögel) nach dem derzeitigen Kenntnisstand beobachtet worden. Eine vertiefende Untersuchung wurde daher erforderlich (ASP II)[5].

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchungen (ASP II) bestehen im Plangebiet geschützte Lebensstätten mehrerer planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten.

[5] Artenschutzprüfung (Stufe II), BP „ehem. Fliegerhorstsiedlung Teveren", Michael Straube, Wegberg, November 2019 über Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, G. Beuster, Erkelenz

Entsprechend ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört und – ohne Schutzmaßnahmen – auch Tiere planungsrelevanter Arten getötet werden können. Daneben brüten sicherlich zahlreiche nicht planungsrelevante Arten im Gebiet, deren Bruten ebenfalls geschützt sind. Um Tötungen zu vermeiden, sind die nachfolgend genannten Schutz-, Minderungs-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Für die Mehlschwalbe und ggf. auch für Fledermäuse und die Waldohreule sind Ersatz-Lebensstätten zu installieren (vorab, CEF-Maßnahmen – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen). Diese werden textlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sowie teilweise als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sofern keine Ersatzquartiere für Fledermäuse an Gebäuden geschaffen werden können, sind für die Abbrüche der Wohnhäuser ggf. zwei Artenschutztürme im Gebiet oder am Rand des Gebietes zu errichten (vgl. Abb. ASP II, S. 40). Daran sind Ersatzquartiere für Fledermäuse, ggf. auch für Mehlschwalben zu schaffen. Auch dort gelten die oben genannten Bedingungen für Lage, Beleuchtung etc. der Ersatz-Lebensstätten für Fledermäuse. Die mögliche Errichtung dieser Türme obliegt dem Plangeber.

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind die Gebäude vor dem Abbruch und auch vor Sanierungen der Fassaden und Dächer zu untersuchen, ggf. auch Bäume. Zum Schutz der Bruten sowohl planungsrelevanter als auch häufiger und verbreiteter Vogelarten ist eine Bauzeitenregelung notwendig.

Konflikte mit den Verboten des § 44 BNatSchG können unter Beachtung der in der Artenschutzprüfung, Stufe II (ASP II, S. 37ff.) aufgeführten Untersuchungen und Maßnahmen vermieden werden. Entsprechend sind die im Bebauungsplan geplanten und zugelassenen Abbrüche, Fällungen und Neubauten zulässig.

Im Rahmen der Fledermauserfassungen gab es außerdem einen Hinweis auf eine mögliche Brut der Waldohreule im Gebiet. Aufgrund des Ausbleibens sicherer Nachweise von Eulen ist derzeit nicht von einem Vorkommen von Eulen im Gebiet des Bebauungsplanes auszugehen. Das Gebiet und vor allem die großen Grünflächen dienen mit Sicherheit mehreren Eulenarten als Nahrungshabitate. Essentielle Nahrungshabitate werden ausgeschlossen, so dass die Umsetzung des keine Beeinträchtigung oder Störung von Eulenarten verursacht, die gegen § 44 BNatSchG verstoßen würde.

Im Rahmen von zwei Begehungen wurden im Frühjahr und Frühsommer 2020 Vorkommen von Eulen im Bereich des Bebauungsplanes untersucht. Es konnten jedoch keine Brutvorkommen von Eulen nachgewiesen werden, insbesondere von der im Rahmen der ASP II nicht ausgeschlossenen Waldohreule. Entsprechend sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes für Eulen keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten und keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Da Brutbestände schwanken und die Standorte von Bruten jährlich wechseln können, sind dennoch die allgemeinen Maßnahmen zum Schutz von Vogelbruten zu beachten (vgl. textl. Festsetzungen A. 5.4 und Hinweise).

6.7 Bergbau, Boden, Altlasten

Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Union 72“ und „Jean Paul“, beide im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Außerdem liegt es 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.

Boden

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens werden in Teil B der Begründung (Umweltbericht) beschrieben.

Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

6.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder land- noch forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Beeinträchtigungen der Belange der Land- und Forstwirtschaft sind daher nicht zu erwarten.

6.9 Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser

Versorgung

Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Breitband (Glasfaser / Telekom) stehen am Plangebiet mit ausreichender Kapazität zur Verfügung.

Sofern oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet im Zuge der Realisierung erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit den Versorgungsträgern angeordnet.

Entsorgung: Schmutzwasser und Niederschlagsentwässerung

Das Plangebiet ist an das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Geilenkirchen angeschlossen. Schmutz- und Niederschlagswasser werden im Trennsystem abgeleitet. Diese Form der Versorgung wurde in der Vergangenheit installiert und wird auch in Zukunft beibehalten. Dabei wird das Schmutzwasser zur Kläranlage auf dem NATO-Gelände geleitet.

Die Entwässerungsplanung ist bereits durchgeführt. Sie wurde seinerzeit an den bestehenden Übergabepunkt zur Nato-Airbase mit der gleichen Hydraulik angeschlossen. Eine Beteiligung des Wasserverbands bzw. der UWB war daher nicht erforderlich. Die

Kanalbaumaßnahme ist am 04.07.2018 abschließend durch den Rat der Stadt Geilenkirchen beschlossen worden. Das Niederschlagswasser wird nördlich über das Kasernengelände in ein Fließ (Ölgraben) und von hieraus in den Rodebach bei Gillrath abgeleitet.

Aus dem Bereich der befestigten Flächen, wie Hofflächen, Terrassen, Garagenzufahrten, Zuwege und Stellplätze dürfen keine Schmutzwässer in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Brandschutz / Löschwasserbedarf

Für ausreichenden Brandschutz sind für das Plangebiet (offenes Wohngebiet gem. DVWG Arbeitsblatt W 400) Hydrantenabstände von 120 bis 140 m zu gewährleisten. In Teil 1 des W 400 findet sich auch eine eindeutige, fordernde Formulierung, dass Hydranten so anzuordnen sind, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist.

Der Löschwasserbedarf nach DVWG Arbeitsblatt W 405 – Löschwasser ergibt sich für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wie folgt:

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

Diese Wassermengen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu gewährleisten.

Abfallentsorgung

Die bestehende äußere Erschließung ist ausreichend dimensioniert, sodass eine Abfuhr des Abfalls problemlos möglich und somit eine Entsorgung auf kurzen Wegen gesichert ist. Das Befahren der Straßen mit einem Müllfahrzeug ist auf Grund der Dimensionierung der Straßen und der Straßenführung möglich. Wendemöglichkeiten sind im Gebiet nicht vorhanden, da dies wegen des Straßenverlaufs nicht notwendig ist.

6.10 Verkehr

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen zur Sicherung, Erhaltung der siedlungshistorischen Bestandsbebauung aufgestellt wird, werden keine Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des örtlichen und überörtlichen motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu erwarten sein.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sollen jedoch – anders als im Bestand – nicht mehr im Einrichtungsverkehr, sondern als Mischverkehrsfläche im Zweirichtungsverkehr geführt werden (vgl. Abb. 5). Gleichzeitig findet eine Verkehrsberuhigung u. a. durch Stellplätze

und Grüninseln im Straßenraum statt. So soll insbesondere der nicht-motorisierte Verkehr im Plangebiet gestärkt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung des Erschließungskonzepts.

Durch die Bushaltestelle „Fliegerhorstsiedlung" des Rheinlandbusses 491 an der Lilienthalallee ist im Stunden- bzw. Halbstundentakt die Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz gegeben. Durch den Bebauungsplan wird zukünftig die Möglichkeit einer Aufwertung des Haltestellenbereiches durch die integrierte Planung mit der Gestaltung eines Quartiersplatzes geschaffen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind öffentliche Elektro-Ladestationen allgemein zulässig.

6.11 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.

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehenden Gebäude und die umliegende NATO-Airbase Teveren vorbelastet. Die Erstellung eines Bebauungsplanes sichert die weitere sinnvolle Nutzung des Geländes. Dies bedeutet die Sicherung der Wohnfunktion sowie eine Stärkung und Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualität innerhalb der Siedlung und die Vermeidung von überflüssigem Verkehr (u. a. durch Stärkung des nicht-motorisierten Verkehrs). Durch weitestgehend planungsrechtliche Sicherung des ursprünglichen Erscheinungsbildes einer sehr aufgelockerten Siedlung mit vielen mittel- bis hochwertigen Freiflächen sowie eine überwiegende Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche unterhalb der Orientierungswerte der BauNVO wird eine Beanspruchung bisher unbebauter Flächen weitestgehend vermieden. Die geringe Versiegelung dient gleichzeitig als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel und kommt der Siedlung z. B. bei Starkregenereignissen zugute (ausreichende Ausweichflächen). Schon vorhandene Nutzungen / Infrastrukturen werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten und eine künftige verkehrs- aber auch ressourcenschonende Siedlungsstruktur wird begünstigt. Weitere Maßnahmen (Freiflächengestaltung, Gebäudeumbau, energetische Sanierung, etc.) lassen sich nur beschränkt durch Festsetzungen des Bebauungsplanes regeln. Diese erfolgen daher auf Ebene der nachfolgenden Fach- und Detailplanungen.

Neben den Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen wird auch festgesetzt, dass Garagen und Carports mit begrünten Flachdächern (max. 10° Dachneigung) auszustatten sind. Darüber hinaus sind Solaranlagen allgemein zulässig. Insgesamt wird durch die Planung daher den Erfordernissen des Klimaschutzes ausreichend Rechnung getragen.

6.12 Zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Die ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren wurde in den 1950er Jahren für das britische Militärpersonal durch die Royal Airforce errichtet. Dabei wurden die Gebäude nach der Wohnfläche und dem Gebäudetyp an Dienstgrade verteilt. So bekamen z. B. die höher rangigen Offiziere die Einfamilienhäuser in der Boelckestraße. Nach Abzug der britischen Streitkräfte des Pershing-Verbandes 2012 begann die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit der Veräußerung der Gebäude und Grundstücke des westlichen Teils auf dem freien Markt. Daher erfüllt das Plangebiet „Fliegerhorstsiedlung Teveren" als ehemalige Wohnsiedlung für Militärangehörige den Zweck der Nachnutzung militärischer Anlagen.

6.13 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer sonstigen Planung

Die heutige Ausgangslage stellt sich als sehr schwierig dar. Es fehlen gewachsene dörfliche Strukturen, wie ein Marktplatz o. Ä., die ein Zusammenleben und das Knüpfen von Kontakten fördern. Die Leerstandsquote ist aufgrund des schlechten baulichen und energetischen Zustands der Gebäude mit rund 20 % sehr hoch. Die sanierungsbedürftige Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur trägt ihr Übriges dazu bei. Das Miet- und Kaufpreisniveau ist dementsprechend niedrig. Gemeinbedarfseinrichtungen oder eine Nahversorgung vor Ort sind nicht vorhanden. Eine sich verstärkende Segregation sowie ein Verlust von Nachbarschaften und sozialer Stabilität sind feststellbar.

Um die beschriebene Negativspirale zu durchbrechen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, wurde in den Jahren 2015 – 2016 ein Integriertes Handlungskonzept für die Fliegerhorstsiedlung Teveren erarbeitet. Zentrales Ziel des Konzeptes war es, auf Grundlage einer umfassenden Analyse unterschiedliche Umbauszenarien zu entwickeln, eine Empfehlungsvariante herauszuarbeiten und Maßnahmen zu definieren.

Im Laufe der konzeptionellen Bearbeitung wurden vier Szenarien erarbeitet. Aufgrund neuerer Entwicklungen jedoch wurde ein Szenario V erarbeitet, welches zunächst die Grundlage des Vorentwurfs für den Bebauungsplan Nr. 115 wurde (vgl. Kap. 4). Neben der Schaffung einer neuen Mitte für die Fliegerhorstsiedlung wurde auch die Verringerung des Ungleichgewichts zwischen den beiden Siedlungsbereichen als eine der geplanten Maßnahmen im Jahr 2017 beschlossen.

Aufgrund erheblicher Bedenken aus der Öffentlichkeit wurde der damalige Vorentwurf durch den Rat der Stadt Geilenkirchen im November 2020 aufgehoben. Nach einer Überarbeitung der Planung dient das Szenario V weiterhin als Grundlage des Bebauungsplanes, wurde aber in einigen Themen weiterentwickelt (u. a. bezüglich Erschließung und Parkraumsituation), so dass die Bedenken aus der Öffentlichkeit weitestgehend berücksichtigt werden konnten.

6.14 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der 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 Rodebach – befindet sich in etwa 850 m Entfernung nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 115. Im Falle eines 100-jährigen Regenereignisses oder eines Extremereignisses tritt dieser über seine 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 nordwestlich im Bereich der NATO-Airbase und auf den östlichen Freiflächen (vgl. Abb. 6). Für das Plangebiet selbst sind entsprechend der Starkregenhinweiskarte für Teilbereiche (insbesondere entlang der Möldersstraße und in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke südlich der Richthofenstraße) Überflutungen bis maximal 10 cm Wassertiefe zu erwarten.

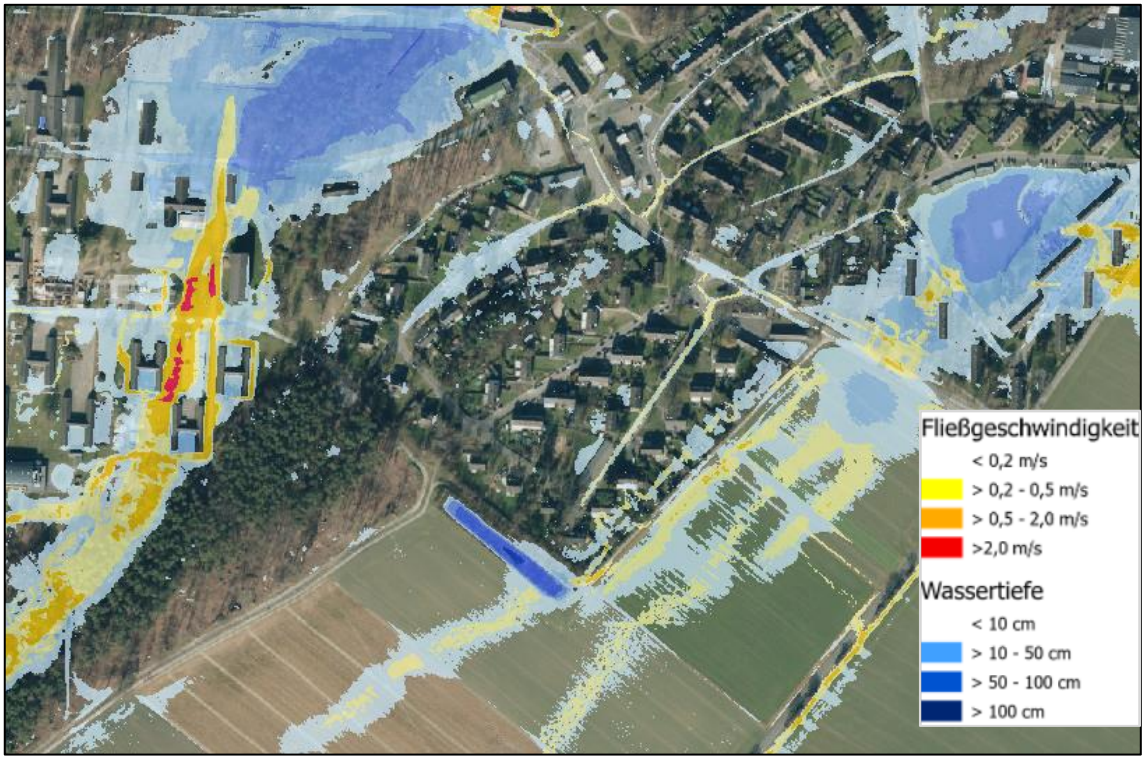


Abb. 6: Starkregenhinweiskarte, extremer Starkregen (90 mm/h)
Quelle: LANUV NRW 2022

6.15 Sachgüter

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

7. HINWEISE

7.1 Hinweis zum Thema Bestandsschutz

Der Bestandsschutz stellt sicher, dass bereits bestehende Nutzungen oder Bebauungen vor nachträglichen Einschränkungen oder Verboten geschützt werden, auch wenn sich im Nachhinein das öffentliche Recht ändert. Der Bestandsschutz wird daher sowohl durch das Baugesetzbuch als auch durch das Grundgesetz gewährleistet**,** befugt jedoch die Bauaufsichtsbehörde dann einzuschreiten, wenn dies wegen einer Gefahr für Leben oder Gesundheit erforderlich ist.

7.2 Baugestalterische Hinweise

Im gesamten Geltungsbereich sind grelle, glänzende, seidenmatte und glasierte Fassadenfarben nicht zulässig. Beim Anstrich von Fassaden sind nur stumpfe, matte, gedeckte und pastellierte Farben zugelassen.

Alle zusammenhängenden Gebäude einer Reihe (Doppelhäuser / Reihenhäuser) sind farblich aufeinander abzustimmen.

7.3 Erdbebensicherheit

Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in der Erdbebenzone **3** mit der Untergrundklasse **S** gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. 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..

7.4 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, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, 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.

7.5 Kampfmittelbeseitigung

Innerhalb des gesamten Plangebiets fanden vermehrte Bodenkampfhandlungen statt. Vor Baubeginn wird eine Überprüfung nach Vorhandensein von Kampfmitteln der zu überbaubauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen im bisher nicht bebauten Bereich des Plangebiets gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7.6 Grundwasserverhältnisse

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 Sümpfungsmaßnahmen 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.

7.7 Hinweise zum Artenschutz

Neben den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen werden folgende Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bauzeitenregelung

Zum Schutz von Bruten häufiger Arten und Wochenstubenquartieren von Fledermäusen in Höhlenbäumen dürfen Rodungen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) nur vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Gebäudeabbrüche sollten ebenso nur in dieser Zeit begonnen werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Fällung der Bäume und der Rodung von Sträuchern eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden. Bei der Rodung ist auf Baumhöhlen und Spalten zu achten, in denen sich Tiere, vor allem Fledermäuse verstecken können. Eine Nutzung vom Bäumen mit Brusthöhendurchmesser (BHD) ab 30 cm ist auch im Winter möglich. Größere Höhlungen sind zu dokumentieren und als potentielle Fledermausquartiere im Verhältnis 2:1 durch Ersatz-Lebensstätten (Fledermauskästen) zu ersetzen, von Fledermäusen genutzte Höhlungen im Verhältnis 5:1.

Vermeidung von Tierfallen und gefährlichen Glasflächen

Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen.

Große Glasfronten sind in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen. Großflächige Fensterflächen können als tödliche Fallen für Vögel wirken, da diese von Vögeln kaum wahrgenommen werden. Nachfolgende Maßnahmen helfen Anflüge an Glasfronten zu vermeiden:

- Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden, da Vögel sonst in die sich spiegelnden Bäume oder Büsche fliegen wollen.
- Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster oder Eckfenster ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.
- Glasflächen von mehr als 3 qm Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, das für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder integriert).

Schutz gefundener Vogelbruten und Fledermäuse

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind der Kreis Heinsberg (Untere Naturschutzbehörde) und zur Bergung ein Fledermausexperte zu verständigen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Gegebenenfalls müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

Lichtemissionen

Lichtemissionen in die Umgebung sollen möglichst vermieden und nur die notwendigen Flächen beleuchtet werden. Dauer und Lichtstärke sollten minimiert sowie naturverträgliche Leuchten und Leuchtmittel eingesetzt werden. Bei der Wahl der Leuchten und Leuchtmittel sind die Ergebnisse laufender Forschungen zur tierfreundlichen Beleuchtung zu beachten.

7.8 Bauschutz und Bundeswehr

Sollten innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Umbau-, Abbruch-, und Neubaumaßnahmen oder Nutzungsänderungen Kräne aufgestellt werden müssen, so ist dies drei Wochen im Vorfeld bei der Bundeswehr zu beantragen. Folgende Angaben werden von der Luftfahrtbehörde benötigt: Koordinaten in WGS 84, Arbeitshöhe in Metern über Grund sowie die Standzeit. Gültige Vorschriften zur Hindernisbefeuerung und Kennzeichnung, auch während der Bauphase, sind zusätzlich zu beachten.

7.9 Geräuschimmissionen

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 (www.lai-immissionschutz.de) zu erfolgen.

7.10 Hinweis auf die Funktion der Vorgärten

Die Vorgärten sollen in erster Linie der Garten- und Freiraumgestaltung dienen. Das Aufstellen und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken sollte daher nur dann im Bereich der Vorgärten erfolgen, wenn es technisch nicht anders möglich ist.

7.11 Verwendung von Recyclingstoffen

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.

7.12 Hinweis zur Entwässerung

Aus dem Bereich der befestigten Flächen, wie Hofflächen, Terrassen, Garagenzufahrten, Zuwege und Stellplätze dürfen keine Schmutzwässer in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

7.13 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Geilenkirchen, Markt 9, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7.14 Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

8. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 8,9 ha auf, die sich gliedert in:

Nutzung	**Bestand/Planung m²**
Allgemeine Wohnbaugebiete	64.019
Straßenverkehrsflächen	11.500
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	5.085
Grünflächen	2.492
Flächen für Wald	5.719
Gesamt	**88.815**

9. ANLAGEN

Anlagen: Natur und Landschaft:

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I und II, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. (FH) Guido Beuster, Erkelenz; Stand der ASP II: November 2019

Anlage 1a: Nachkartierung Eulen, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. (FH) Guido Beuster, Erkelenz, Juli 2020

Anlage 2: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bearbeitung: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. (FH) Guido Beuster, Erkelenz, Juni 2023

Geilenkirchen und Aachen, den 09.10.2023

Bürgermeisterin Daniela Ritzerfeld

Planungsgruppe **MWM**, Aachen