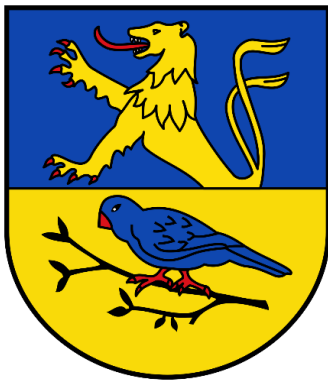


BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 125
– Bauchem – Sittarder Straße**



Stadt Geilenkirchen

Juni 2025

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Bauherrengemeinschaft Bilmann
Herr Arthur Bilmann
Brahmstraße 1
52511 Geilenkirchen

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i. A. M. Sc. Sebastian Schütt



i. A. M. Sc. Lina Jansen

Projektnummer: 25-028

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebiets.....	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	6
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz.....	7
3	PLANUNGSKONZEPT.....	8
3.1	Nutzungskonzept.....	8
3.2	Erschließung sowie Ver- und Entsorgung.....	8
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	10
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	12
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	12
4.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	13
4.8	Grünordnerische Festsetzungen	13
4.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5	HINWEISE.....	15
6	PLANDATEN.....	15
7	REFERENZLISTE DER QUELLEN	16

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Stadt Geilenkirchen verzeichnet ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Zwischen 2012 und 2022 stieg die Einwohnerzahl von 26.420 auf 28.252, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von etwa 183 Einwohner*innen entspricht. Während sich die Zahl der Zuzüge im Zeitraum von 2016 bis 2022 leicht erhöhte, nahm die Zahl der Fortzüge im gleichen Zeitraum leicht ab. Gleichzeitig überstieg die natürliche Sterberate durchgehend die Geburtenrate, sodass das Bevölkerungswachstum maßgeblich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist. Da die Bevölkerungsbewegungen insgesamt weitgehend konstant verlaufen, ist auch mittelfristig nicht mit einer Trendwende zu rechnen (IT.NRW, 2024).

Infolge dieser Entwicklung steigt der Druck auf den Wohnungsmarkt. Das bestehende Wohnraumangebot kann die wachsende Nachfrage nicht mehr decken, was auf eine zunehmende Wohnungsnot hinweist. Verschärft wird die Situation von mehreren strukturellen Faktoren: die Zunahme kleiner Haushalte, insbesondere Ein- und Zweipersonenhaushalte, sowie steigende Lebenshaltungskosten und höhere Kosten für Wohnen. Der Bedarf an bezahlbarem und zugleich qualitativem Wohnraum wächst stetig. Gleichzeitig sind die Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Innenbereich begrenzt, während die zunehmende Flächeninanspruchnahme im Außenbereich Zielkonflikte im Bereich Umwelt- und Klimaschutz verschärft. Hinzu kommt der Anspruch, zukunftsfähige und sozial durchmischte Quartiere zu entwickeln, die den Bedürfnissen einer vielfältigen Stadtgesellschaft gerecht werden.

Vor diesem Hintergrund ist ein integrierter und nachhaltiger Lösungsansatz erforderlich, der städtebauliche, soziale und ökologische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Angesichts dessen besteht dringender Handlungsbedarf, den Wohnungsbestand bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Das Ziel ist ein vielfältiges Wohnungsangebot, das sowohl der demografischen Entwicklung gerecht wird als auch die soziale Durchmischung innerhalb der Stadt fördert. Ein privater Investor verfolgt das Ziel, Wohnbauflächen auszuweisen. Dabei sollen u. a. Flächen für Mehr- und Einfamilienhäuser im Innenbereich entstehen.

Das ca. 4.700 m² große Plangebiet befindet sich vollständig im Innenbereich innerhalb von bestehenden Siedlungsstrukturen. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Entwicklung dieser Fläche besonders an: Sie ist bereits weitgehend erschlossen, innenstadtnah gelegen und gut an den ÖPNV sowie die Bundesstraße 56 angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich Nahversorgungsangebote, soziale Infrastruktur, Dienstleistungen und Gastronomie.

Die Planungsziele entsprechen den Vorgaben des geltenden Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie der derzeit in Aufstellung befindlichen 3. Änderung. Besonders relevant sind die Grundsätze 6.1-6 und 6.1-8, die die Innenentwicklung priorisieren und die Reaktivierung innerörtlicher Flächen, wie z. B. Baulücken und ehemals genutzte Grundstücke, fördern. Auch das Ziel 6.1-1 (Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung) und der Grundsatz 6.1-9 (Berücksichtigung von Infrastruktur- und Folgekosten) werden erfüllt, da der Standort zur flächensparenden Nutzung beiträgt und vorhandene Infrastrukturen effizient nutzt. Ein Ausbau an anderer Stelle würde höhere Eingriffe und Folgekosten verursachen.

Die Planung sieht eine kompakte Bebauungsstruktur vor: Zusätzlich zu weiteren Wohnnutzungen sollen im Mischgebiet auch nicht störende gewerbliche Nutzungen möglich sein. Dadurch entsteht ein vielseitiges Angebot für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Lebenssituationen. Die angestrebte Dichte ermöglicht eine effiziente Flächennutzung und trägt zur Deckung des steigenden Wohnraumbedarfs bei. Gleichzeitig wird ein städtebaulich verträgliches Ortsbild gewahrt.

Gemäß dem geltenden Planungsrecht ist die Umsetzung derzeit nicht möglich, da der Flächennutzungsplan die Fläche als „gemischte Bauflächen“ ausweist. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Gleichzeitig ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a BauGB vorzunehmen. Somit liegt ein Planungserfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB vor.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie von Einzel- und Doppelhäusern durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Auf diese Weise soll ein attraktives Wohnangebot für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

1.3 Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie), genordet (Land NRW, 2025)

Das Plangebiet befindet sich westlich des Zentrums der Hauptortslage Geilenkirchen und umfasst das Flurstück 375, Flur 59, Gemarkung Geilenkirchen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.700 m².

Es handelt sich um ein parkähnlich gestaltetes privates Grundstück mit einem zentral gelegenen Wohngebäude. Die Fläche ist durch eine dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern geprägt.

Im Umfeld befinden sich unterschiedliche Nutzungen. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Sittarder Straße, über die auch die zukünftige Erschließung erfolgt. Im Norden und Nordwesten grenzt die durch Einfamilienhäuser geprägte Bebauung der Nierstraße an das Plangebiet. Für das unmittelbar südlich angrenzende Grundstück trat am 13. August 2024 der Bebauungsplan Nr. 124 – Bauchem – Franziskusheim in Kraft. Dieser sichert eine dichte Bebauung in Form eines dreigeschossigen Altenheims ab.

Der unmittelbare Nahbereich ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, vornehmlich in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit kleinteiligen Grundstücksstrukturen und zwei- bis eingeschossiger Bebauung. Ergänzend finden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen, etwa ein Getränkemarkt und ein Taxiunternehmen sowie dichtere Wohngebäude, überwiegend in Form von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen. Rund 70 m südwestlich des Plangebiets beginnt die ackerbaulich geprägte freie Landschaft.

Der Stadtkern von Geilenkirchen liegt rund 1.400 m östlich des Plangebiets und weist eine durchmischte städtische Nutzung auf. Dort befinden sich Gastronomie, Einzelhandel, soziale Einrichtungen und Dienstleistungsangebote. Schulen (Gymnasium, Berufskolleg), ein Kindergarten, ein Krankenhaus sowie das Rathaus sind im näheren Umfeld fußläufig oder per ÖPNV erreichbar.

Eine Bushaltestelle („Geilenkirchen Bauchem Schützenstraße“) liegt unmittelbar an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets an der Sittarder Straße. Der Bahnhof Geilenkirchen ist ca. 1,9 km entfernt und ermöglicht die direkte Anbindung an die Oberzentren Aachen und Mönchengladbach.

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird im Folgenden überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in Betracht.

Das vorliegende Verfahren dient der Nachverdichtung eines bestehenden Innenbereichs. Die Voraussetzungen werden somit erfüllt.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i. S. d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

Damit eine unionsrechtswidrige Umgehung der Schwellenwerte durch die fragmentierte Aufstellung von mehreren Bebauungsplänen verhindert werden kann, sind die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, kumuliert zu betrachten. Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann ein solcher Zusammenhang nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht kommen (Krautberger/Kerkmann in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautberger, „Baugesetzbuch“, 149. EL Februar 2023, Rn. 44), nicht aber bei der Kumulation eines Bebauungsplans nach § 13a mit einem sonstigen Bebauungsplan (im „Normalverfahren“, also mit Umweltprüfung) oder einem einfachen Bebauungsplan (VGH Mannheim Urteil vom 29. Oktober 2013 – 3 S 198/12, NVwZ-RR 2014, 171, 2014). Nach derzeitigem Planungsstand sind weitere

Bebauungspläne, die in einem entsprechend engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, nicht gegeben.

Wird im Bebauungsplan weder eine Grundflächenzahl noch eine absolute Grundfläche festgesetzt, ist bei der Bewertung über die Einhaltung der Schwellenwerte die Fläche maßgeblich, die bei Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Wird hingegen eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so ist die Einhaltung der Schwellenwerte allein anhand dieser Grundfläche zu bewerten. Andere Versiegelungen, z. B. durch Verkehrsflächen oder die Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, bleiben in diesem Fall unberücksichtigt (BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16).

Es ergibt sich die folgende Aufstellung. Laut dieser ist mit einer Versiegelung im Umfang von 6.329,1 m² zu rechnen und die vorliegend relevanten Schwellenwerte werden erheblich unterschritten.

Baugebiet	Fläche in m ²	GRZ	Versiegelung m ²
WA	2.805	0,6	1.683,0
MI	1.184	0,8	947,2
Summe			6.329,1

Tabelle 1: zu erwartende Versiegelung

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist die Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.3 dieser Begründung).

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass [...] von schweren Unfällen [...] hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete

[...] so weit wie möglich vermieden werden“ (§ 50 Satz 1 BImSchG). Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll daher Gebrauch gemacht werden. Hierfür stehen die folgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im Sinne größtmöglicher Transparenz soll von dieser Möglichkeit vorliegend kein Gebrauch gemacht werden. Stattdessen wird die Durchführung einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung beabsichtigt.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Im Sinne größtmöglicher Transparenz soll eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden. Davon abgesehen soll von den o. g. Verfahrenserleichterungen vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, legt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest (Bezirksregierung Köln, 2016 a). In den ASB sollen u. a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und

Kultur dargestellt werden (Bezirksregierung Köln, 2016 b, S. 14). Die Planung folgt somit den Festlegungen des Regionalplans.

Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die zeichnerischen Festlegungen haben sich in Bezug auf die verfahrensgegenständliche Fläche nicht verändert. Auch die textlichen Festlegungen sind im Hinblick auf die Kernaussagen gleich geblieben. Somit ist die Planung sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

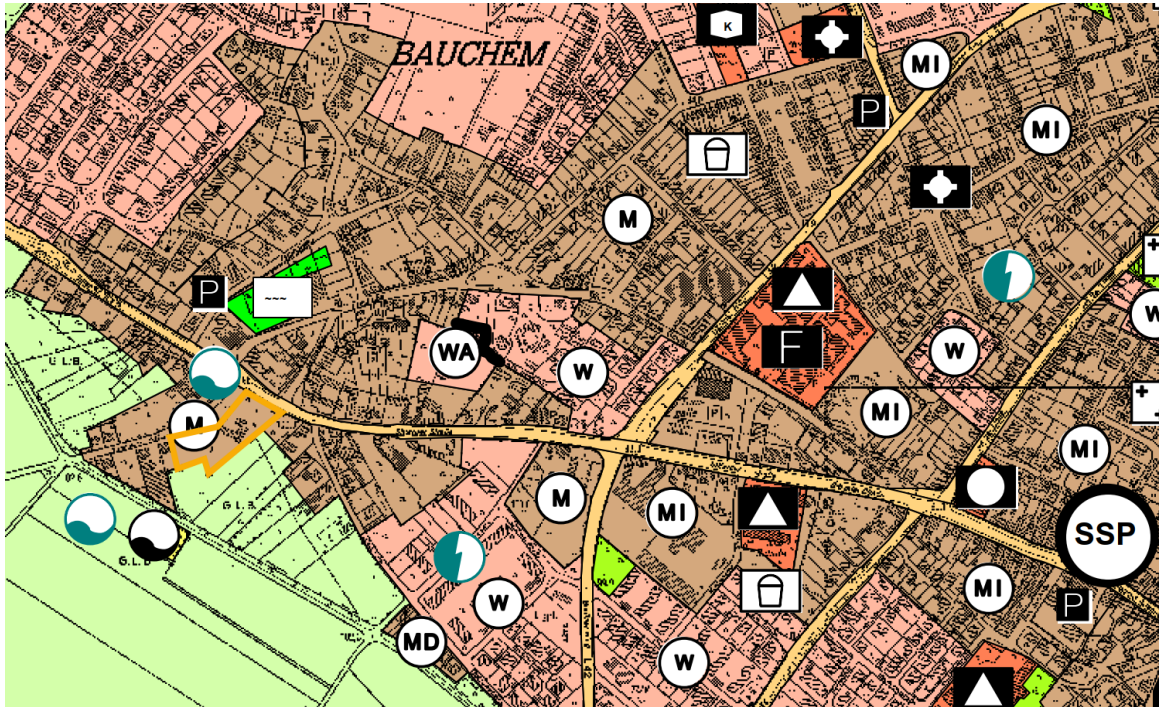


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen mit Markierung des Plangebiets (gelbe Linie), o. M. (Stadt Geilenkirchen, 1975)

Im bestehenden Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Um den Bebauungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss die bestehende Darstellung zu „Wohnbauflächen“ geändert werden. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben auf eine mögliche Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans I/2 „Teverener Heide – Kreis Heinsberg“. Dieser trifft für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch keine Festsetzungen.

Für die Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MUNV NRW, 2025 b). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht laut diesem nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand nur in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Das FFH-Gebiet „Teverener Heide“ ist 4 km entfernt. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“* (MKULNV NRW, 2016). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie z. B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß, erwarten, die zu der Annahme führen könnten, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei.

Ferner sind Natura-2000-Gebiete empfindlich gegen Eingriffe in verbindende Flugkorridore, z. B. durch Beeinträchtigungen von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen, oder gegen Vorhaben mit Barrierewirkung. Eine Funktion des Plangebiets als Trittsteinbiotop für überfliegende Arten kann jedoch ausgeschlossen werden und Nutzungen mit Barrierewirkung, wie z. B. Windenergieanlagen, werden nicht vorbereitet. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte mit Natura-2000-Gebieten nicht ersichtlich.

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Laut diesem sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen.

Die Auswertung der Wasserschutzgebiete und Heilquellen erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2025 a). Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Hochwasserrisikokarte, die Hochwassergefahrenkarte und die Starkregengefahrenhinweiskarte in die Betrachtung einbezogen. Hierfür wird auf den „Klimaatlas NRW“ zurückgegriffen (LANUK NRW, 2025 a). Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden mithilfe der Hochwasserrisikokarte ermittelt.

Hochwasserentstehungsgebiete wiederum „sollen künftig durch die Länder als Rechtsverordnung ausgewiesen werden“ (BMUV, o. D.). Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht geschehen.

Überlagerungen mit Wasserschutzgebieten oder Heilquellen sind nicht gegeben. Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden vom Plangebiet ebenfalls nicht überlagert.

Gemäß Starkregengefahrenhinweiskarte kann es bei extremen Ereignissen zu Wasseransammlungen mit einer Tiefe von bis zu 1 m kommen. Erhöhte Fließgeschwindigkeiten sind nicht dokumentiert. Im weiteren Verlauf des Verfahrens sind Maßnahmen zu entwickeln, mit denen der Starkregengefährdung entgegengewirkt werden kann und Schäden durch potenziellen Starkregen vermieden werden.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzepts, das den Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht wird. Sowohl für Familien mit höherem Platzbedarf als auch für kleinere Haushalte – wie junge Menschen oder ältere Bewohner – soll geeigneter Wohnraum bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck sollen im Plangebiet unterschiedliche Wohntypen realisiert werden: ein Mehrfamilienhaus im nordöstlichen Bereich sowie Einfamilien- und Doppelhäuser im rückwärtigen Teil des Plangebiets.

Um dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung Rechnung zu tragen und gleichzeitig ein nachbarschaftsverträgliches Maß an baulicher Ausnutzung zu erreichen, werden bewusst kompakte Grundstücksgrößen gewählt. Dadurch wird eine effiziente Flächennutzung ermöglicht, ohne dass die städtebauliche Qualität oder das Wohnumfeld beeinträchtigt werden. Die Dichte der Bebauung nimmt zum Ortsrand hin ab. Gleichzeitig wird die Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsgefüges reduziert.

Die bauliche Ausgestaltung differenziert sich innerhalb des Plangebiets in zwei Bereiche: Im nordöstlich an der Sittarder Straße gelegenen Mischgebiet (MI) ist eine offene Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m vorgesehen. Aufgrund der zentralen Lage und der guten verkehrlichen Erschließung eignet sich dieser Bereich nicht nur für Wohnnutzung, sondern auch für die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben. So kann eine funktionale und städtebaulich verträgliche Nutzungsmischung entstehen, die zur Belebung des Quartiers beiträgt und wohnortnahe Dienstleistungen ermöglicht.

Demgegenüber ist im rückwärtig gelegenen allgemeinen Wohngebiet (WA) eine behutsame Nachverdichtung vorgesehen. Hier werden Einfamilien- und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt und es ist eine Gebäudehöhe von 7,5 m zu berücksichtigen. Diese Festsetzungen gewährleisten eine ortsangepasste Bebauungsstruktur und tragen zur Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters bei.

3.2 Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im Nordosten verlaufende Sittarder Straße. Von dort aus ist der Bau einer neu anzulegenden, öffentlichen Stichstraße vorgesehen, die

ins Plangebiet hineinführt und in einem Wendehammer endet. Die neue Erschließungsstraße wird den örtlichen Anforderungen entsprechend ausgebaut und hinsichtlich ihrer Breitenführung an die vorgesehene Erschließungssituation angepasst. Die Machbarkeit und genaue Ausgestaltung der Erschließung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens auf der Grundlage entsprechender Fachplanungen überprüft und erarbeitet.

Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet auf den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen“ sowie auf den privaten Grundstücksflächen organisiert. Hierdurch wird eine verkehrlich geordnete und wohnverträgliche Abwicklung des Parkraumbedarfs gewährleistet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Sittarder Straße. Die nahegelegene Bushaltestelle „Geilenkirchen, Bauchem Schützenstraße“ bietet eine direkte Erreichbarkeit. Darüber hinaus befindet sich der Bahnhof Geilenkirchen ca. 1,9 km entfernt, wodurch eine überregionale Anbindung an u. a. die Oberzentren Aachen und Mönchengladbach sichergestellt ist.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgen über noch herzustellende Anschlüsse an das bestehende öffentliche Leitungsnetz. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden. Die Machbarkeit wird im weiteren Verlauf des Verfahrens auf der Grundlage einer hydrogeologischen Untersuchung und einer Entwässerungsplanung nachgewiesen.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 375, Flur 59, Gemarkung Geilenkirchen. In den Geltungsbereich wurden die Flurstücke aufgenommen, die im Rahmen der Nachverdichtung neu geordnet und entwickelt werden sollen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird teilweise als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und teilweise als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Diese Differenzierung erfolgt, damit den unterschiedlichen städtebaulichen und funktionalen Anforderungen im Plangebiet entsprochen werden kann. Entlang der Erschließungsstraße „Sittarder Straße“ entsteht das Mischgebiet, während im rückwärtigen Bereich das allgemeine Wohngebiet vorgesehen ist. Diese Zonierung berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten, die abnehmende bauliche Dichte zum Ortsrand hin sowie die verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden bewusst restriktivere Festsetzungen getroffen. Hierdurch soll der Verkehrsaufwand minimiert und das Gebiet vor übermäßiger Belastung durch motorisierten Individualverkehr geschützt werden. Daher wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Verwaltungsanlagen, Betrieben des

Beherbergungsgewerbes sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen wird. Diese Nutzungen würden sich aufgrund ihrer baulichen Struktur nicht in das vorhandene Wohnumfeld einfügen.

Demgegenüber bietet die an der Sittarder Straße gelegene Fläche des Mischgebiets einen größeren Spielraum hinsichtlich der baulichen Ausnutzung und Nutzungsmöglichkeiten. Die Integration von nicht störenden Gewerbebetrieben ist hier denkbar und städtebaulich verträglich. Dennoch wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Spielcasinos, Wettbüros, Swingerclubs, Sexshops, Bordelle, Nachtbars, Betriebe mit sexuellen Darstellungen) unzulässig sind. Diese würden sich aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in die beabsichtigte Nutzungsstruktur einfügen und zu nachbarschaftlichen Konflikten führen.

Durch diese differenzierten Festsetzungen wird eine städtebauliche Qualität gewährleistet, die sowohl die verkehrliche Verträglichkeit als auch die funktionale Nutzbarkeit des Plangebiets sicherstellt.

1.1 *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

1.2 *Im Mischgebiet (MI) sind die folgenden Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

1.3 *Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten (Spielhallen, Spielekasinos, Spielbanken, Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte, Swingerclubs, Sexshops, Bordelle, Nachtbars, Betriebe mit Sexualdarstellungen im Sinne von Vergnügungsstätten) weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.*

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die geplante Bebauungsstruktur orientiert sich sowohl an den bestehenden Nutzungen im Umfeld als auch am Ziel einer effektiven Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Vollgeschosses, die Gebäudehöhe (GH) ist auf einen Maximalwert von 7,5 m beschränkt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine maßvolle bauliche Entwicklung, die sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und gleichzeitig eine nachhaltige Flächennutzung unterstützt.

Im Bereich des Mischgebiets (MI) wird eine höhere bauliche Dichte durch eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf drei begrenzt, die Gebäudehöhe (GH) auf einen Maximalwert von 11,0 m. Diese Festsetzungen tragen der zentralen Lage sowie der

verkehrlichen Anbindung über die Sittarder Straße Rechnung und ermöglichen eine stärkere Ausnutzung des Grundstücks, ohne dass dabei die städtebauliche Verträglichkeit beeinträchtigt wird.

- 2.1 *Die Höhenlage von baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt und darf den zeichnerisch jeweils als Maximalwert festgesetzten Wert nicht überschreiten.*
- 2.2 *Die Gebäudehöhe (GH) wird als der höchste Punkt der Dacheindeckung definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als der höchste Punkt der Attika definiert.*

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen für die regenerative Energiegewinnung (Photovoltaik) um maximal 1,5 m überschritten werden und muss mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Auf diese Weise kann dafür Sorge getragen werden, dass Anlagen dieser Art umsetzbar sind, ohne dass das Orts- und Siedlungsbild beeinträchtigt wird.

- 2.3 *Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie die maximalen Gebäudehöhen um nicht mehr als 1,5 m überschreiten und die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.*

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbare Bezugspunkte definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe sowie die Abstandsflächen anhand dieses Bezugspunkts zu bestimmen sind. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, gemäß denen der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des Geländes entspricht. Vor diesem Hintergrund wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 2.4 *Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage von baulichen Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen ist die jeweils festgesetzte Bezugshöhe (BH), die in den jeweiligen Baufenstern als absolute Höhe festgesetzt wird. Die Bezugshöhe (BH) bezieht sich auf das Höhensystem DHHN 2016 NHN.*

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und orientieren sich eng an dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Hierbei wird ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Beschränkung auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass diese Anbauten städtebaulich eingebunden werden. Gleichzeitig wird eine unkontrollierte bauliche Ausweitung in nicht überbaubare Grundstücksbereiche vermieden.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Bedeutung von regenerativer Energiegewinnung werden technische Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie, insbesondere Wärmepumpen, ausdrücklich gestattet. Damit diesen Anlagen der notwendige Raum gegeben wird, wird festgesetzt, dass die

Baugrenzen durch Wärmepumpen und deren zugehörige technische Installationen um bis zu 5,0 m überschritten werden dürfen. Diese Ausnahme gilt ausschließlich für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und dient der Förderung von klimafreundlichen Energieversorgungssystemen, ohne dass die städtebauliche Ordnung beeinträchtigt wird.

- 3.1 *Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 3.2 *Baugrenzen dürfen für Wärmepumpen und die zugehörigen technischen Anlagen um maximal 5,0 m überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.*

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung und der Sicherung einer qualitätvollen Gestaltung des Wohnumfelds. Sie soll verhindern, dass große Teile der rückwärtigen Gartenflächen versiegelt oder dem ruhenden Verkehr zugeführt werden. Damit wird nicht nur das Erscheinungsbild des Quartiers aufgewertet, sondern auch ein Beitrag zur Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität geleistet.

- 4.1 *Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.*

Darüber hinaus ist festgelegt, dass der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garage (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,5 m betragen muss. Diese Anforderung gewährleistet, dass Fahrzeuge beim Ein- und Ausfahren vollständig auf dem privaten Grundstück stehen können, ohne in den Verkehrsraum hineinzugreifen. Dadurch wird sowohl die Verkehrssicherheit erhöht als auch eine Behinderung des Fuß- und Fahrverkehrs vermieden. Insgesamt unterstützen diese Festsetzungen eine funktionale und sichere Gestaltung des Wohngebiets.

- 4.2 *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,5 m betragen.*

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet soll eine Nachverdichtung gefördert werden, ohne dass die wohnraumverträgliche Dichte überschritten wird. Damit eine städtebaulich angemessene Entwicklung gewährleistet ist, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximale Zahl der Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung einer kleinteiligen, ortsbildprägenden Siedlungsstruktur, wie sie in den angrenzenden Wohngebieten vorherrscht. Hiermit wird eine übermäßige Verdichtung vermieden und der Charakter einer überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Wohnnutzung bewahrt. Die Beschränkung trägt zudem zur Reduzierung der verkehrlichen Belastung innerhalb des Wohnumfelds bei.

Im Mischgebiet (MI) wird eine höhere bauliche Ausnutzung durch die Zulässigkeit von bis zu zwölf Wohneinheiten je Wohngebäude ermöglicht. Diese Festsetzung berücksichtigt die zentrale Lage, die gute verkehrliche Erschließung sowie die funktionale Mischnutzung im Bereich der Sittarder Straße. Hier ist eine dichtere Bebauung städtebaulich verträglich und unterstützt die angestrebte Nachverdichtung in diesem Bereich.

Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften jeweils als ein Wohngebäude gelten.

- 5.1 *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.*
- 5.2 *Im Mischgebiet (MI) sind je Wohngebäude höchstens 12 Wohneinheiten zulässig.*
- 5.3 *Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

4.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll im räumlichen Geltungsbereich versickert werden. Die Machbarkeit ist im weiteren Verlauf des Verfahrens auf der Grundlage einer hydrogeologischen Untersuchung und einer Entwässerungsplanung nachzuweisen.

- 6 *Das im räumlichen Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist im räumlichen Geltungsbereich zu versickern.*

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 a und b BauGB)

Damit der Eindruck einer durchgrünten Siedlung gestärkt und ein ökologischer Ausgleich generiert wird, sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kunstrasen-, Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Zumutbare Alternativen i. S. d. § 15 BNatSchG sind das Anlegen von Rasenflächen oder das Bepflanzen mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden. Die Begrünung nicht genutzter Flachdächer nach FLL-Richtlinien dient der Minderung von Versiegelung, der Verbesserung des Mikroklimas und der Förderung der Biodiversität. Die dauerhafte Pflege und Erhaltung sichern ihre langfristige Wirksamkeit.

- 7.1 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.*
- 7.2 *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).*

Kunstrasenflächen gelten i. S. d. Bebauungsplans explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 bleiben hiervon unberührt.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist insbesondere bei Neubaugebieten darauf zu achten, dass diese möglichst klimaverträglich gestaltet werden (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB). Aus stadtökologischen Gründen sind Dachbegrünungsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen. Darüber hinaus kann die vorgesehene Ausrichtung von geeigneten Dachflächen einen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dachbegrünungen tragen sowohl zur Vermeidung von Überhitzung, zur Reduktion der Luftbelastung, zur optischen Aufwertung, zur Lärminderung als auch zur Stärkung und Bewahrung der Biodiversität bei. Durch die Anlage von Dachbegrünungen kann somit ein positiver Beitrag zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zum Klima- und Artenschutz sowie zum Materialschutz und zur Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds geleistet werden. Diesbezüglich wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 7.3 *Die Dachflächen von Flachdächern von baulichen Haupt- und Nebenanlagen, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind den Vorgaben der FLL-Richtlinien entsprechend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.*

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Damit ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet geschaffen wird, sind Doppelhauseinheiten mit gleicher Dachform, Dacheindeckung und Gebäudehöhe sowie mit gleichen Fassadenmaterialien auszuführen.

1 Dach- und Fassadengestaltung

Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dacheindeckung und Gebäudehöhe sowie mit gleichen Fassadenmaterialien auszuführen.

Die Beschränkung der Einfriedungen auf lebende Schnitthecken aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B dient der Sicherung eines ortsbildverträglichen und durchgrünten Siedlungscharakters.

2 Einfriedung

Einfriedungen sind ausschließlich in der Form von lebenden Schnitthecken aus heimischen Gehölzen der Pflanzliste A zulässig. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In den Heckenpflanzungen kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

Pflanzliste A: Gehölze für Schnitthecken	
Mindestqualität: Strauch/Heister, ohne Ballen, Höhe 80–120 cm	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

Tabelle 2: Pflanzliste A

5 HINWEISE

Die folgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zur Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Geilenkirchen zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Haustechnische Anlagen*

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

3. *Erdbebengefährdung*

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „S“. Die in DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Versiegelung
Planung			
Allgemeines Wohngebiet	2.805	–	–
davon unversiegelt (40 %)	–	1.122	–
davon versiegelt (60 % mit Nebenflächen)	–	2.244	2.244
Mischgebiet	1.184	–	–
davon unversiegelt (20 %)	–	237	–
davon versiegelt (80 % mit Nebenflächen)	–	947	947
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	569	–	569
Verkehrsfläche, öffentlich, mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	125	–	125
Summe	4.683	–	3.885

Tabelle 3: Bedarf an Grund und Boden

7 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

SONSTIGE QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016 a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016 b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- BMUV. (o. D.). *Was sind Hochwasserentstehungsgebiete und wie wirken sie?* Abgerufen am 16. Mai 2025 von Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz: <https://www.bmuv.de/FA448>
- BVerwG Urt. vom 8. Dezember 2016 – 4 CN 4.16. (2016). Bebauungsplan der Innenentwicklung, zulässige Grundfläche, Fußgängerbereich.
- IT.NRW. (2024). *Kommunalprofil Geilenkirchen, Stadt*. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Statistisches Landesamt.
- Krautzberger/Kerkmann in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, „Baugesetzbuch“, 149. EL Februar 2023, Rn. 44. (2023).
- Land NRW. (2025). *TIM-online 2.0*. Abgerufen am 16. Mai 2025 von Bezirksregierung Köln, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- LANUK NRW. (2025 a). *Klimaatlas Nordrhein-Westfalen*. Abgerufen am 16. Mai 2025 von Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und*

2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

- MUNV NRW. (2025 a). *ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW*. Abgerufen am 16. Mai 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>
- MUNV NRW. (2025 b). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 16. Mai 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- Stadt Geilenkirchen. (30. August 1975). Flächennutzungsplan. Geilenkirchen: Stadt Geilenkirchen.
- VGH Mannheim Urteil vom 29. Oktober 2013 – 3 S 198/12, NVwZ-RR 2014, 171. (2014). Überplanung einer Außenbereichsinsel im Innenbereich.