

Begründung - Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Anlass und Ziel der Planung**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 4.2 Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen...**
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.4 Erschließung - Straßen**
 - 4.5 Erschließung- Entwässerung**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Kosten**

Begründung - Vorentwurf

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Geilenkirchen-Niederheid, östlich der Landstraße (ehemals B 221) zwischen einem Regenrückhaltebecken und der Straße nach Hochheid. Es handelt sich um einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Geilenkirchen.

Im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 96 soll die zunächst geplante Ortsrandeingrünung um die Hälfte reduziert und als Gewerbefläche ausgewiesen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt 18.600 m².

2. Anlass und Ziel der Planung

Die 47. Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Geilenkirchen haben eine Bebauung als Gewerbefläche für einen Bereich im Anschluss an das Gewerbegebiet Fürthenrode, östlich der Landstraße vorbereitet.

Seit der Wirksamwerdung / Inkraftsetzung der Planung im Jahr 2002 hat sich jedoch noch keine bauliche Entwicklung ergeben. Aktuell gibt es großes Interesse an der Bebauung des südlichen Teilbereiches des Bebauungsplangebietes 96, allerdings ist die überbaubare Fläche für den Interessenten, ein in Geilenkirchen ansässiges Autohaus, welches sich zu vergrößern beabsichtigt, zu klein. Es wurde daher der Wunsch an die Stadt Geilenkirchen herangetragen, die Baufläche zu vergrößern. Ziel und Zweck der Planung ist es, die überbaubare Fläche so zu vergrößern, dass die Gewerbefläche für die Expansionsabsichten des Interessenten auskömmlich und damit sein Fortbestehen in Geilenkirchen gesichert wird.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für die von der Änderung betroffene Fläche derzeit "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dar. Durch den im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan (66. Änderung des Flächennutzungsplanes) in die neue Darstellung "Gewerbegebiete" soll die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Die 15,0 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ deckt sich mit der Fläche, die im Flächennutzungsplan nach wie vor als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt ist.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sein.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird als „Gewerbegebiete“ (GE) gemäß § 8 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekannt-

machung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 in seiner Originalfassung (Einschränkung zulässiger Betriebsarten nach dem Abstandserlass) sowie in der Fassung seiner 1. Änderung (Ausschluss von Einzelhandel und Vergnügungsstätten) über die Art der baulichen Nutzung bleiben unberührt und gelten fort.

Da lediglich die Fläche vergrößert und ansonsten keine Änderung vorgenommen werden soll, ist es nicht erforderlich, grundlegende Überlegungen zur Art der baulichen Nutzung und den zulässigen Betriebsarten erneut anzustellen.

4.2 Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 96 soll die zunächst geplante Ortsrandeingrünung von ca. 30,0 m um die Hälfte reduziert und diese 15,0 m breite Fläche zusätzlich als Gewerbefläche ausgewiesen werden. Vom Bebauungsplan Nr. 96 war vorgesehen eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ 24,0 m Breite und eine ca. 6,0 m breite festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ am äußersten Rand des Bebauungsplangebietes Nr. 96.

Auf der nunmehr noch 15,0 m breiten Fläche wird „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Da die mit dem Bebauungsplan Nr. 96 vorgesehene Fläche für die konkreten Absichten des Interessenten zu klein ausgefallen ist, ist es notwendig, die Baugrenzen entsprechend auszudehnen. Im Verhältnis bleiben diese jedoch gleich, d. h. der Abstand zur neuen „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird wie zuvor 5,0 m betragen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 in der Fassung seiner 1. Änderung zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von der 2. Änderung unberührt.

4.4 Erschließung – Straßen

Hinsichtlich der Erschließung ist derzeit im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 96 in der Fassung seiner 1. Änderung keine Veränderung geplant.

Ob die Festsetzung der „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ und die Breite und Gestaltung der Straße nach Hochheid ggf. noch leicht verändert werden, wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den Bedürfnissen des künftigen Bauherrn geprüft.

4.5 Erschließung - Entwässerung

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 96 in der Fassung seiner 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen.

Das RRB Fürthenrode wird auch mit dieser zusätzlichen vergleichsweise kleinen Fläche nicht ausgelastet sein. Zusätzliche Rückhaltemaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht enthält zudem eine Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

6. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	18.600,00 m ²	100,0 %
Fläche zum Anpflanzen	3.411,70 m ²	18,34 %
Straßenfläche	15,90 m ²	0,09 %
Nettobaulandfläche	15.172,40 m ²	81,57 %

7. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Kosten im Vergleich zur ursprünglichen Planung.

Geilenkirchen, 08.03.2012
i. V.

Hausmann
I. Beigeordneter