

Begründung - Entwurf

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**
 - 4.1.1 Zulässige Betriebsarten**
 - 4.1.2 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen**
 - 4.1.3 Ausschluss von Einzelhandel**
 - 4.1.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten**
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.3 Erschließung - Straßen**
 - 4.4 Erschließung - Entwässerung**
 - 4.5 Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen...**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Kosten**

Begründung - Entwurf

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 den südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Geilenkirchen.

Die zunächst geplante Ortsrandeingrünung in diesem Bereich soll 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 Nr. 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

Die Baufläche wird vergrößert, die Baugrenzen entsprechend angepasst.

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 und das Maß der baulichen Nutzung wurden ansonsten übernommen und auf die zusätzliche als Bauland ausgewiesene Fläche ausgeweitet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird als „Gewerbegebiete“ (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung - BauNVO mit Einschränkungen festgesetzt.

4.1.1 Zulässige Betriebsarten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 in der Fassung seiner 1. Änderung wurden übernommen und auf den neu als Bauland ausgewiesenen Bereich ausgeweitet.

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan "Gewerbegebiet" festgesetzt mit der Maßgabe, dass Einschränkungen durch textliche Festsetzungen vorgenommen wurden und das Gewerbegebiet seine inhaltliche Ausgestaltung nicht allein durch § 8 BauNVO erhalten hat. Rechtsgrundlage für die Einschränkung der Art der baulichen Nutzung durch textliche Festsetzungen ist § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO.

Nordwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die Ortslage Rischden in ca. 350 m Entfernung. Südwestlich gelegen befindet sich die Ortslage Niederheid, größtenteils überplant durch den Bebauungsplan Nr. 32, der hier "Dorfgebiete" festsetzt. Der kürzeste Abstand zwischen überbaubarer Fläche im Gewerbegebiet und nördlichem Rand des Bebauungsplangebietes Nr. 32 beträgt 200 m.

Um die Wohnnutzungen Rischdens und Niederheids vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die von dem geplanten Gewerbegebiet ausgehen könnten, zu schützen, wurden Betriebsarten für unzulässig erklärt, von denen man grundsätzlich annehmen muss, dass sie insoweit nicht hinnehmbare Immissionen verursacht hätten.

Der Ausschluss bestimmter Betriebsarten erfolgte in Anlehnung an den Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW (Abstandserlass) vom 02.04.1998 (Mbl. NW 1998 S. 744). Um die Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet auf das notwendige Maß zu reduzieren, wurden Betriebsarten im Plangebiet unterschiedlich weitgehend für unzulässig erklärt, je nach Abstand zwischen gewerblichen Flächen und Wohnflächen (s. textliche Festsetzungen). Die Abstandsliste des Abstandserlasses 1998 wurde weiterhin als Grundlage für die textlichen Festsetzungen gewählt, da ein Vergleich mit dem mittlerweile ergangenen Abstandserlass 2007 ergab, dass sich kaum bzw. nur geringfügige Änderungen, insbesondere im Hinblick auf den Planungsanlass, ergeben haben. Die Abstandsliste ist kein direkt gültiges Gesetz, sondern schafft eine einheitliche Grundlage für die Beurteilung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung. Sie wird durch die textliche Festsetzung Inhalt des Bebauungsplanes und vereinfacht so im Folgenden die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben. Es wurde sich dafür entschieden, angesichts der nur marginalen Änderungen, die Abstandsliste 1998 weiter und auch für die neue

Baufläche anzuwenden. Somit ist für die Bestimmung der zulässigen Gewerbebetriebe weiterhin einheitlich für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96, sowie in den Fassungen seiner Änderungen, die Abstandsliste des Abstandserlasses 1998 anzuwenden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes (GE 1) wurden die Betriebe der Abstandsklassen I bis V für unzulässig erklärt, die einen Abstand von 300 m und mehr erfordern. Im nördlichen Bereich (GE 2) des Plangebietes sind Betriebe der Abstandsklassen I bis IV unzulässig, die einen Mindestabstand von 500 bis 1.500 m einhalten müssten.

Soweit Betriebsarten aus den Abstandsklassen V und IV (GE 1) bzw. IV (GE 2) der Abstandsliste für zulässig erklärt wurden, weil das Abstandserfordernis ausschließlich oder überwiegend auf Gründen des Lärmschutzes beruht (die Betriebsarten sind in der Abstandsliste mit * gekennzeichnet), wird hierdurch nicht unzulässigerweise der aus Gründen des Immissionsschutzes erforderliche Abstand unterschritten; der bei diesen Betriebsarten in der Abstandsliste angegebene Abstand wird als erforderlicher Abstand angenommen zwischen den emittierenden Betrieben und Gebieten, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind, entsprechend "Reinen Wohngebieten" i. S. d. BauNVO (siehe Nr. 2.21 Abstandserlass).

Bei den zu schützenden Gebieten handelt es sich jedoch nicht um "Reine Wohngebiete", sondern um "Dorfgebiete". In Anlehnung an Nr. 2.2.2.5 des Abstandserlasses dürfen hier die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zu Grunde gelegt werden.

Im Gewerbegebiet 2 (Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen) wurden Betriebsarten der Abstandsklasse III, deren Abstandserfordernis ausschließlich oder überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes beruht (mit * gekennzeichnet), nicht für zulässig erklärt, die nach Nr. 2.2.2.5 des Abstandserlasses hätten zugelassen werden können. Die insofern überhaupt nur in Frage kommenden Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht (lfd. Nr. 26 der Abstandsliste) sind im Gewerbegebiet nicht erwünscht.

Die Ortslage Hochheid nordöstlich des Plangebietes ist aufgrund der ausreichend großen Entfernung von ca. 500 m nicht mit abstandsbestimmend.

4.1.2 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

In Gewerbegebieten können Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise und für einen bestimmten Personenkreis, nämlich Betriebsinhaber und Betriebsleiter, zugelassen werden.

Lärm wirkt auf besondere Weise auf den Schlaf ein, vor allem im Hinblick auf das Einschlafen, Wiedereinschlafen und die Schlafqualität. Der Einschlafvorgang kann durch aktivierende Lärmreize, vor allem durch Schallpegelsprünge (wie Kfz-Verkehr, Flugverkehr, Nachbarschaftslärm) erheblich gestört werden. Durch Schlafuntersuchungen ist nachgewiesen, dass durch Geräuscheinwirkungen die Qualität des Schlafes, der nach charakteristischen Schlafzyklen mehrere Schlafstadien umfasst, auch ohne Weckerscheinungen beeinträchtigt werden kann.

Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit einerseits der Charakter des Gebietes gewahrt bleibt und die zulässigen (gewerblichen) Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden, andererseits den dort wohnenden Menschen

die für einen gesunden Schlaf erforderliche Ruhe gewährleistet wird. Den Grundstückseigentümern obliegt damit eine gewisse Eigenvorsorge.

4.1.3 Ausschluss von Einzelhandel

Ziel der Festsetzung ist es, den Einzelhandel im Gewerbegebiet auszuschließen, der die Nahversorgung im Stadtkernbereich beeinträchtigen kann. Die Einzelhandelskonkurrenz von Handelsbetrieben im Gewerbegebiet führt in der Tendenz dazu, dass der Stadtkern auch in seiner Weiterentwicklung beeinträchtigt wird.

Kaufkraft wird dem Stadtkern entzogen, was unmittelbar zur Folge hat, dass der Stadtkern für Unternehmen aufgrund geringerer Gewinnerwartung bzw. -erzielung unattraktiv wird.

Fehlende Investitionsbereitschaft im Stadtzentrum führt dann wiederum zur bereits erwähnten Beeinträchtigung der Nahversorgung der Bevölkerung.

Zugleich dient der Ausschluss von Einzelhandel dazu, Flächen im Gewerbegebiet für andere Gewerbebetriebe als Einzelhandelsbetriebe freizuhalten.

Die in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen Warenarten für Einzelhandel beziehen sich auf die „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Ausgabe 2008, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt.

Da besonders die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 und auch bereits die Originalfassung des Bebauungsplanes Nr. 96 den Ausschluss des Einzelhandels zum Inhalt hatte, wäre es inkonsequent und städtebaulich unvernünftig, diese Festsetzung für die zusätzliche Baufläche nicht zu übernehmen.

4.1.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht berührt. Zweckbestimmung ist die Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben, die hier nur geringfügig in Bezug auf eine Nutzungsart von vielen eingeschränkt wird.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll dazu beitragen, Gewerbegebietsflächen für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, für Handwerksbetriebe, Baufirmen usw. freizuhalten. Vergnügungsstätten, z. B. Spielhallen und Diskotheken, werden heutzutage vielfach sehr groß dimensioniert und könnten u. U. viel Platz in Anspruch nehmen, der dann für die Gewerbebetriebe fehlt. Dies gilt tendenziell auch für kleinere Vergnügungsstätten.

Ziel ist es, die grundsätzliche Verfügbarkeit von gewerblichen Grundstücken auch für kleinere und mittlere produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe aufrecht zu erhalten und ausreichende Rahmenbedingungen für eine gemischt wirtschaftliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes zu schaffen.

Die vorwiegende Zweckbestimmung des Gewerbegebietes in seiner Gesamtheit wird dadurch gewahrt und gestärkt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan führt nicht dazu, dass solche Anlagen auf dem Gebiet der Stadt Geilenkirchen dann nicht mehr zulässig wären. Diese wären vom Grundsatz her in den in verschiedenen beplanten und faktischen Kerngebieten des Stadtgebiets, sowie auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 (südwestlicher Randbereich des Gewerbegebietes Niederheid) zulässig.

Eine Ausweitung der Festsetzung, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 seit seiner 1. Änderung gilt, auf die zusätzliche Baufläche ist folgerichtig und sinnvoll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Da die mit dem Bebauungsplan Nr. 96 vorgesehene Baufläche 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 zu der ursprünglich geplanten Grünfläche 5,0 m betragen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 in der Fassung seiner 1. Änderung zum Maß der baulichen Nutzung werden für den Bereich der Erweiterung der Baufläche übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen von 13,0 m. Hierdurch soll nicht nur eine allzu große Höhenentwicklung der in der Landschaft sichtbaren Gebäude verhindert werden; es sollen darüber hinaus als Nebenanlagen u. U. ansonsten zulässige, weit hinausragende bauliche Anlagen, wie z. B. Antennenmaste, Schornsteine u. Ä., vermieden werden. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Straßenoberkante der Landstraße (B 221 alt), gemessen in der Mitte der an der Straße liegenden Gebäudeseite.

Die Höhenfestsetzung kann auch für die Erweiterungsfläche übernommen werden, da die Breite der Fläche von 15,0 m allenfalls ein Verrücken der künftigen Baukörper um eben diese 15,0 m in Richtung Osten zulässt, so dass sich hinsichtlich der Sichtbarkeit in der freien Landschaft o. ä. kaum wahrnehmbare Unterschiede feststellen lassen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum anderen beschränkt durch die Grundflächenzahl von 0,8 in Verbindung mit der festgesetzten Baumassenzahl von 8. Hierdurch wird sowohl eine maßvolle Flächenausnutzung erreicht, wie auch eine gewisse Anpassung der Massivität der entstehenden Baukörper an die in der näheren Umgebung, insbesondere im vorhandenen Gewerbegebiet Fürthenrode auf der gegenüberliegenden Seite, vorhandene Bebauung. Die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze der Baumassenzahl von 10,0 wurde insofern um 20 % unterschritten. Die festgesetzte Baumassenzahl von 8,0 lässt eine ausreichende Masse an umbauten Raum zu.

Auch hinsichtlich dieser Festsetzungen war kein Grund ersichtlich, diese nicht auf die Erweiterungsfläche auszudehnen, im Gegenteil ist es städtebaulich vernünftig, dass die bisherigen Festsetzungen, die bislang keinen Bedenken begegneten, auch für die Erweiterungsfläche gelten sollen.

4.3 Erschließung – Straßen

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

Im Bebauungsplan Nr. 96 wurden Zonen im Einmündungsbereich Landstraße/Straße nach Hochheid festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind. Hierdurch sollte eine Häufung von Kreuzungsbereichen und von damit verbundenen Gefahrenpunkten im Bereich der Einmündung vermieden werden, da die Landstraße immer noch stark befahren und von einem parallel vorbeiführenden Fahrradweg begleitet wird.

4.4 Erschließung - Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser kann über den vorhandenen Kanal abgeleitet werden. Auch die vergleichsweise geringfügige Vergrößerung der Baufläche gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 96 ist hier unproblematisch.

Insgesamt ist auch die Entwässerung hinsichtlich des Niederschlagswassers unproblematisch, da das RRB Fürthenrode über ausreichende Kapazitäten verfügt. Der Bereich Niederheid/Fürthenrode entwässert insgesamt über mehrere Regenrückhaltebecken zum Hauptvorfluter Wurm. Das letzte der Regenrückhaltebecken ist das RRB Fürthenrode, an das das neue Bebauungsplangebiet angeschlossen werden soll.

Das RRB Fürthenrode dürfte auch mit dieser zusätzlichen vergleichsweise kleinen Fläche nicht ausgelastet sein. Zusätzliche Rückhaltemaßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich. Lediglich bei einem sog. Jahrhundertereignis könnte eine Auslastung erreicht werden, wobei aber dennoch keine Überflutungsgefahr entsteht. Auch die Weiterleitungsmenge zur Wurm würde nur geringfügig durch den höheren Einstau der Rohrdrossel erhöht.

Jedoch ist der heute in der Straße vorhandene Kanal nicht leistungsfähig genug, um die zukünftig anfallenden Niederschlagswässer aufzunehmen und zum RRB zu leiten. Hierfür wäre die Errichtung einer zusätzlichen Kanalleitung erforderlich, die die Abwässer parallel der Landstraße bis zum querenden Hauptsammler Niederheid, der direkt zum RRB führt, leitet.

Es wäre auch hinsichtlich § 51 a Landeswassergesetz wünschenswert, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers stattfindet. Dies kann zwar nicht vorgeschrieben werden, da es sich bei einem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt und nicht auszuschließen ist, dass sich ggf. eines Tages ein Betrieb ansiedelt, dessen Niederschlagswässer wegen zu hoher Belastung nicht versickert werden dürfen.

Nach dem derzeitigen Stand ist jedoch nahezu sicher, dass sich ein Autohaus auf der Fläche ansiedeln wird und eine Versickerung des Niederschlagswassers seitens des Bauherrn angestrebt wird. Hierbei können eine sog. Muldenversickerung und festgesetzte Obstwiese (vgl. Punkt 4.5) bei entsprechender Planung und Anlage miteinander kombiniert werden.

Die Versickerungsplanung und den hydrogeologischen Nachweis der Versickerungsmöglichkeit muss der Bauherr erbringen lassen.

Wenn der Nachweis erbracht ist, wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der den Bauherrn zur Versickerung des Niederschlagswassers verpflichtet.

4.5 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 (nicht selbständige Festsetzung). Die Fläche soll als Obstwiese gestaltet werden. Dies entspricht dem Wunsch des Investors nach einer lockeren Bepflanzung und führt sogar zu einer höheren ökologischen Wertigkeit der Fläche im Vergleich zu dem bisher vorgesehenen Feldgehölz. Optisch wird auch eine Obstwiese einen ansprechenden Abschluss der Bebauung erzielen, besonders im Zusammenspiel mit den vorhandenen Alleebäumen längs der Landstraße ergibt sich aus östlicher Richtung vom offenen Feld her sicherlich ein ansprechender Anblick.

Da die Bepflanzung dieser Fläche von dem privaten Bauherren durchgeführt werden soll, wurde die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB gewählt, die notwendigenfalls bauordnungsrechtlich durchgesetzt werden kann.

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 m ²	100,0 %
Verkehrsfläche	16 m ²	0,1 %
Nettobaulandfläche	18.584 m ²	99,9 %
davon: Fläche zum Anpflanzen	3.412 m ²	17,3 %

7. Kosten

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

Geilenkirchen, 12.06.2012
Der Bürgermeister
i. V.

Hausmann
I. Beigeordneter