

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Erforderlichkeit der Planung**
- 2. Flächenauswahl**
- 3. Lage und Größe des Plangebietes**
- 4. Gebietsentwicklungsplan**
- 5. Inhalt der Planung**
- 6. Entwässerung/Hochwasserschutz**
- 7. Bodenverhältnisse**
- 8. Umweltschützende Belange in der Abwägung**

Begründung

1. Erforderlichkeit der Planung

Die Gewerbegebiete in Geilenkirchen sind fast vollständig belegt. Die Gewerbegebiete im Bereich der Bebauungspläne Nr. 30, 42 und 65 weisen einen Belegungsgrad von 100 % auf, im Bereich der Bebauungspläne Nr. 69 und 88 von um die 90 %.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 86 aus dem Jahr 2000 sind zwar noch ca. 38 % freie Flächen vorhanden; es stehen aber lediglich ca. 26 % (ca. 2 ha) dem freien Gewerbegrundstücksmarkt zur Verfügung, da ein Grunderwerb der übrigen Flächen durch die Stadt bislang nicht gelungen ist und ein privater Verkauf an Dritte kurz- bis mittelfristig nicht absehbar ist.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 96 der Stadt Geilenkirchen befindet sich ebenfalls noch eine unbelegte Fläche von 1,2 ha, die jedoch vom derzeitigen Eigentümer definitiv nicht verkauft wird, weder an die Stadt noch an potenzielle Interessenten, sodass auch dieses Gewerbegebiet faktisch belegt ist.

Im Ergebnis stehen somit städtische Grundstücke für neue Gewerbeansiedlungen kaum noch zur Verfügung. Es ist somit zwingend erforderlich, durch entsprechende Bauleitplanung neue Gewerbegebietsflächen zu entwickeln.

2. Flächenauswahl

Die Flächen östlich des Gewerbegebietes Fürthenrode, östlich der Landstraße (B 56 alt) scheiden aus Gründen des Landschaftsschutzes aus. Der gesamte Bereich ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt und ökologisch sensibel.

Die Flächen nördlich der Standortschießanlage würden eine landesplanerische Zustimmung nicht finden, da hierdurch der auf dem Kasernengelände vorhandene Wald von Bebauung umschlossen und ökologisch beeinträchtigt würde.

Die Flächen westlich des Gewerbegebietes Niederheid, westlich der B 221 sollten nicht beplant werden, da eine Überschreitung der Umgehungsstraße als vorhandene Abgrenzung des Gewerbegebietes nicht sinnvoll ist.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes Niederheid in östliche bzw. südöstliche Richtung, Richtung Bauchem, scheidet aus, da die Abstände zur Wohnbebauung zu gering wären.

Da ein separater, völlig neuer Standort wenig Sinn macht, verbleibt die Erweiterungsmöglichkeit südlich des Gewerbegebietes Niederheid, südwestlich der Sittarder Straße.

3. Lage und Größe des Plangebietes

In dem o. a. Bereich kann eine Gewerbegebietserweiterung in einer Größenordnung von etwa 12,6 ha realisiert werden. Hierin enthalten ist eine etwa 1,2 ha große Fläche, die bereits durch einen seit Jahrzehnten im Außenbereich ansässigen Gartenbaubetrieb belegt ist. Zudem werden erforderliche Abstände zur B 221 sowie nötige Ausgleichsmaßnahmen die

tatsächlich gewerblich nutzbare Fläche weiter reduzieren, sodass die GEP-relevante Schwelle nicht überschritten wird.

Der Bereich ist aufgrund seiner Lage für gewerbliche Zwecke sehr geeignet. Er schließt sich an das vorhandene Gewerbegebiet an, sodass hier wertvolle Synergie-Effekte entstehen können. Die verkehrliche Anbindung ist ausgesprochen gut; über die Sittarder Straße (B 56 alt) besteht ein unmittelbarer Anschluss an die B 221/B 56 mit Anbindung an das überregionale Straßennetz (Autobahn A 46 in fünf Minuten zu erreichen, Autobahn A 44 – ebenfalls mittlerweile ortsdurchfahrtsfrei – in ca. zehn Minuten zu erreichen).

4. Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist die Plangebietsfläche als Freiraum (Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche) dargestellt. Da die Bezirksregierung einer Ausweisung zusätzlicher Gewerbegebietsflächen derzeit ablehnend gegenübersteht, da regional gesehen ein Überangebot existiere, wird die jetzige Fläche im Wege eines Flächentausches in Anspruch genommen.

Westlich von Rischden, nördlich des ehemaligen Kasernengeländes der Selfkantkaserne befindet sich die Standortschießanlage, die im Gebietsentwicklungsplan als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt ist. Die Schießanlage wird bis auf weiteres für militärische Zwecke benötigt. Wann und ob die Anlage aufgegeben wird, ist nicht absehbar. Dieser Bereich wird mit einer östlich daneben liegenden privaten Fläche (ebenfalls als GIB dargestellt) dauerhaft nicht in Anspruch genommen, stattdessen wird die jetzige Fläche südwestlich der Sittarder Straße beplant.

5. Inhalt der Planung

Die betroffene Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Die neuen Darstellungen werden lauten: "Gewerbegebiete", „Industriegebiete“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

6. Entwässerung/Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des hochwassergefährdeten Rodebaches. Zu berücksichtigen ist auch die Hochwassersituation im Bereich der Wurm, wo die Kanalisation letztendlich über die Zentralkläranlage Flahstraß entwässert.

Grundsätzlich sei jedoch festgestellt, dass bei entsprechenden Vorkehrungen eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers möglich sein wird. Insoweit ist es erforderlich, im Bebauungsplanverfahren Nr. 106 die Situation näher zu untersuchen, zu erörtern und ggf. Festsetzungen hierzu zu treffen.

7. Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weist die RWE Power AG darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen in einem Teil des Plangebietes Böden ausweise, die humoses Bodenmaterial enthalten würden.

Humose Böden seien empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß würden die Bodenschichten in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit auf kurzer Distanz wechseln, so dass selbst bei gleichmäßiger Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren könnten.

Dieser Teil des Plangebietes sei daher nach § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich seien. Hier seien bestimmte DIN-Vorschriften sowie die Bestimmungen der Bauordnung zu beachten.

Der herangezogene § 9 Abs. 5 BauGB gibt, wie auch keine andere Norm, die Kennzeichnungspflicht nicht her. Außerdem ist nur der Teil des Plangebietes betroffen, für den Ausgleichsmaßnahmen und die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen sind. Gebäude werden dort nicht errichtet.

Des Weiteren trägt die Bezirksregierung Arnsberg vor, dass sich die Planungsmaßnahme im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau befinde. In Folge der bergmännischen Sumpfung komme es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohlentagebaue sumpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u.a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können.

Bei den Planungen solle daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam blieben und eine Zunahme der Beeinflussung nicht auszuschließen sei. Bei Beendigung der Sumpfungsmaßnahme werde sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben könne. Eine Änderung des Planes wurde nicht angeregt, sondern auf die Stellungnahme der RWE Power AG verwiesen.

Es sei an dieser Stelle auf die Bodenverhältnisse hingewiesen.

8. Umweltschützende Belange in der Abwägung

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 ist Bestandteil dieser Begründung.

Geilenkirchen, 10.06.2011

I. V.



Hausmann
I. Beigeordneter