

Begründung

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 Einzelhandelsnutzungen**
 - 4.1.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten**
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
 - 4.4 Erschließung - Straßen**
 - 4.5 Erschließung - Entwässerung**
 - 4.6 Versorgungsleitungen und -flächen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- 5. Bodenverhältnisse**
- 6. Bodendenkmal**
- 7. Umweltbericht**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Kosten**

Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich des vorhandenen Gewerbegebietes Niederheid, das durch die Bebauungspläne Nr. 30, Nr. 65, Nr. 69 und Nr. 86 überplant ist. Es schließt sich im Südwesten an den Bebauungsplan Nr. 86 an. Im Nordosten wird das Plangebiet begrenzt durch die Karl-Arnold-Straße bzw. Sittarder Straße. Westlich begrenzt wird es durch die B 221/ B 56 (neu).

Das Plangebiet umfasst auch einen bislang als Außenbereichsvorhaben bewerteten Gärtnereibetrieb mit angegliedertem Wohnhaus, südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 86 gelegen, welcher aus Gründen der Rechtsklarheit mit in den Plan einbezogen wird.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 171.590 m². Hierin enthalten ist die o. a., bereits bebaute Fläche des Gärtnereibetriebes mit einer Größenordnung von ca. 12.530 m².

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen in den Gewerbegebieten in Geilenkirchen sind fast vollständig belegt. Es stehen kaum noch Grundstücke für neue Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Es ist somit dringend erforderlich, durch entsprechende Bauleitplanung neue Gewerbegebietsflächen zu entwickeln. Hierfür wird parallel das 59. Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung betrieben.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, durch verbindliche Bauleitplanung neue Baumöglichkeiten zu gewerblichen Zwecken zu eröffnen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für die betroffene Fläche derzeit "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Durch den im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan in die neue Darstellung "Gewerbegebiete" bzw. „Industriegebiete“ soll die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücksflächen werden überwiegend als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) festgesetzt.

Um die Belegung des Plangebietes auch einem größeren Interessentenkreis zu eröffnen, ist in einem kleineren Teilbereich am südwestlichen Plangebietsrand gemäß § 9 BauNVO die Festsetzung Industriegebiete (GI) getroffen worden.

Innerhalb des als GE festgesetzten Bereiches befindet sich ein Gärtnereibetrieb mit angegliedertem Wohnhaus (Karl-Arnold-Straße 2), der als Außenbereichsvorhaben entstanden ist. Dieser wird durch den Bebauungsplan Nr. 106 in GE umgeplant. Nachteile entstehen dem Gärtnereibetrieb hierdurch nicht. Insbesondere ist dieser nach seiner Art der baulichen Nutzung (Eigenproduktion von Topfpflanzen) weiterhin zulässig, auch über den Bestandsschutz hinaus.

4.1.1 Zulässige Betriebsarten

Die Art der baulichen Nutzung wurde festgesetzt mit der Modifizierung, dass gegenüber der inhaltlichen Ausgestaltung dieser Festsetzung, wie sie sie allein durch §§ 8 und 9 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) erhalten hätte, Einschränkungen durch textliche Festsetzungen vorgenommen wurden. Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO.

Das Wohngebäude Karl-Arnold-Straße 2, dass im Zusammenhang mit dem Gärtnereibetrieb als Außenbereichsvorhaben entstanden ist, wird überplant als Gewerbegebiet. Hierdurch erhält das Wohnhaus quasi den Charakter einer Betriebsleiterwohnung. Faktisch genießt diese Wohnnutzung jedoch einen größeren Schutz, gleich dem einer Wohnnutzung im Mischgebiet.

Um diese Wohnnutzung vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die von dem geplanten Gewerbe-/Industriegebiet ausgehen könnten, zu schützen, wurden Betriebsarten für unzulässig erklärt, von denen man grundsätzlich annehmen muss, dass sie insoweit nicht hinnehmbare Immissionen verursacht hätten. Die Betriebsarten wurden ausgeschlossen in Anlehnung an den Runderlass (Abstandserlass) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (MBL NRW. S. 659). Um die Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet auf das notwendige Maß zu beschränken, wurden Betriebsarten im Plangebiet unterschiedlich weitgehend für unzulässig erklärt, je nach Abstand zwischen gewerblichen Flächen und der Wohnnutzung (s. textliche Festsetzungen).

Teilflächen GE 00

Im Bereich der Teilflächen mit der Kennzeichnung GE 00 wurden sämtliche Anlage-/Betriebsarten der Abstandsliste ausgeschlossen, da diese einen Abstand von 100 m und mehr benötigen, der aber nicht eingehalten werden kann.

Nach Nrn. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten der in der Liste angegebene Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschemissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Zum Schutz von Mischgebieten, dem das Wohnhaus des Gärtnereibetriebes von seinen Schutzansprüchen her zuzuordnen ist, können bei diesen Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand

von 100 m nicht eingehalten werden kann, wie es hier der Fall ist, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Im Wege einer solchen Einzelfallprüfung können Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass, ggf. durch besondere technische Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nacharbeit – die Emissionen so begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Diese Ausnahmeregelung betrifft jedoch nicht nur die mit (*) gekennzeichneten Betriebe, deren Abstand sich ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, sondern alle Anlagearten der Abstandsklassen VII und VI, da das zu schützende Wohnhaus ebenfalls als GE überplant wird und somit in der Tendenz ein größeres Maß an Immissionen hinnehmen kann und die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung im Baugenehmigungsverfahren ggf. genau überprüft würden.

Teilflächen GE 0

Im Bereich der Teilflächen mit der Kennzeichnung GE 0 ist ein Abstand zum Wohngebäude Karl-Arnold-Straße 2 von mindestens 100 m eingehalten. Es wurden daher die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen, da diese einen Abstand von mindestens 200 m und mehr erfordern. Nicht ausgeschlossen wurden die Anlagearten der Abstandsklassen VI und V, deren Abstandserfordernis sich ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (mit * gekennzeichnet). Diese Anlagearten können nach Nr. 2.2.2.5 des Abstandserlasses generell zugelassen werden, da der in der Liste angegebene Abstand dem Schutz reiner Wohngebiete dient, das Wohnhaus des Gärtnereibetriebes von seinen Schutzansprüchen her aber dem eines Mischgebietes gleich zu stellen ist.

Teilflächen GE 1

Im Bereich der Teilflächen mit der Kennzeichnung GE 1 ist ein Abstand zum Wohngebäude Karl-Arnold-Straße 2 von mindestens 200 m eingehalten. Es wurden daher die Anlage-/Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste ausgeschlossen, da diese einen Abstand von mindestens 300 m und mehr erfordern. Nicht ausgeschlossen wurden die Anlagearten der Abstandsklassen V und IV, deren Abstandserfordernis sich ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (mit * gekennzeichnet). Diese Anlagearten können nach Nr. 2.2.2.5 des Abstandserlasses generell zugelassen werden (siehe oben, GE 00).

Teilflächen GI

Östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Wohngebiet. Dieses ist verbindlich überplant durch den Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Geilenkirchen und dort als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt. Der geringste Abstand zwischen dem festgesetzten Industriegebiet und dem Wohngebiet beträgt ca. 450 m. Zum Wohnge-

bäude Karl-Arnold-Straße 2 ist ein Abstand von mindestens 300 m eingehalten. Es wurden daher die Anlage-/Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste ausgeschlossen, da diese einen Abstand von mindestens 500 m und mehr erfordern.

Nicht ausgeschlossen wurden nach Nr. 2.2.2.4 des Abstandserlasses hier nur die Anlagearten der nächsten Abstandsklasse (Abstandsklasse IV), deren Abstandserfordernis sich ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (mit * gekennzeichnet). Diese Anlagearten können generell zugelassen werden, weil die zu schützende Wohnnutzung Bauchern nicht der eines Reinen Wohngebietes entspricht, sondern der Bebauungsplan Nr. 52 „Allgemeine Wohngebiete“ festsetzt.

Ausnahmeregelung

Auch in den Bereichen der Teilflächen mit der Kennzeichnung GE 0, GE 1 und GI wurde zur Vermeidung von allzu großen und unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall aufhebbaren Beschränkungen eine Ausnahmeregelung getroffen, nach der im Einzelfall bei Nachweis der Unbedenklichkeit darüber hinaus auch Anlagen der jeweils nächsten Abstandsklasse zugelassen werden können.

4.1.2 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

In Gewerbegebieten können Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise und für den dort genannten Personenkreis 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 wird.

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 Einzelhandelsnutzungen

Am 20.07.2011 wurde vom Rat der Stadt Geilenkirchen ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Dieses ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist insbesondere, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Geilenkirchen (Hauptzentrum) zu unter-

stützen, indem einerseits der zu schützende Versorgungsbereich funktional und räumlich festgelegt sowie andererseits eine ortsspezifische Liste zentren- und nachversorgungsrelevanter Sortimente entwickelt wurde.

Aus der Betrachtung der Einzelhandelssituation im Stadtgebiet Geilenkirchen ergibt sich, dass die Struktur des Einzelhandels von einem deutlich dominierenden Besatz der Gewerbegebiete geprägt ist. Bezogen auf die Verkaufsflächen im Stadtgebiet insgesamt liegt die Ausstattung der Gewerbegebiete mit knapp 47,5 % hiervon noch über dem Anteil der Einzelhandelsflächen in der Innenstadt (ca. 39 %). Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente in den Gewerbegebieten übersteigt in einzelnen Segmenten sogar teilweise in erheblichem Umfang den Anteil in der Innenstadt.

Die Gewerbegebiete sind in Bezug auf die Flächenanteile über-, Standorte in Ortsteilen unterrepräsentiert. Bereits die vorhandene Einzelhandelskonkurrenz von Handelsbetrieben in den Gewerbegebieten mit innenstadtrelevanten Sortimenten trägt dazu bei, dass die Innenstadt in ihrer Attraktivität und Weiterentwicklung beeinträchtigt wird.

Die Tendenz, dass sich Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten niederzulassen wünschen, hält weiter an, sodass es dringend geboten ist, die Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten, so auch im Bebauungsplangebiet Nr. 106, auszuschließen. Das in den Gewerbegebieten ausgegebene Geld zum Wareneinkauf würde letzten Endes Kaufkraft aus dem Stadtkernbereich abziehen und ihn in seiner Funktion, nämlich zentraler Versorgungsbereich zu sein, beeinträchtigen.

Auch der erhebliche Anteil von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten führt mit zu einer Schwächung der verbrauchernahen Versorgung sowohl in der Innenstadt wie auch in den Außenorten. In den Gewerbegebieten ist Einzelhandel nicht verbrauchernah.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind zudem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Durch einen Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in den Gewerbegebieten soll dazu beigetragen werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten (Gewerbegebiete!) nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten. Hierbei geht es nicht darum, in bestimmte Wettbewerbsverhältnisse einzugreifen, sondern den Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche System funktionsgerecht eingebunden sind.

Die Zielsetzung des Schutzes und der Stärkung der Attraktivität der Innenstadt entspricht auch der Vorgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Aus dem Einzelhandelskonzept ergibt sich für Geilenkirchen die Liste zentren- und nachversorgungsrelevanter Sortimente (Einzelhandelskonzept Seite 34). Es wird dort die Empfehlung ausgesprochen, bei der Aufstellung neuer Gewerbegebietsbebau-

ungspläne, so auch in dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 106, den Sortimentsausschluss vorzunehmen (Einzelhandelskonzept Seite 29). Im Bebauungsplan wird Einzelhandel mit diesen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten daher ausgeschlossen.

Dabei bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt, denn Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Zweckbestimmung wird hier nur geringfügig, in Bezug auf eine Nutzungsart von mehreren, eingeschränkt.

Die Interessen der Eigentümer in den Gewerbegebieten, ihre Grundstücke entsprechend den Regelbestimmungen der BauNVO ohne weitere Einschränkungen nutzen zu können, müssen hinter dem oben beschriebenen Ziel des Schutzes und der Stärkung der Attraktivität der Innenstadt und der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zurückbleiben. Der Sortimentsausschluss beschränkt die Nutzung des Grundeigentums auch nicht unverhältnismäßig, da die Grundstücke nach wie vor gewerblich genutzt werden können, auch zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Ausnahmeregelung

Von dem Sortimentsausschluss ausgenommen sind branchentypische zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente, deren Verkaufsfläche dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet ist.

Der Ausschluss von Anlagen nach § 1 Abs. 9 BauNVO muss sich auf Nutzungsarten beziehen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität gibt. Ein vollständiger Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente würde dazu führen, dass sich Einzelhändler mit an sich nicht zentrenrelevantem Sortiment nicht im Gewerbegebiet niederlassen könnten, da sie ihr typisches (ggf. zentrenrelevantes) Randsortiment dort nicht anbieten könnten (z. B. Möbelhaus - nicht zentrenrelevant, d. h. zulässig, mit Randsortiment z. B. Haus- und Heimtextilien - zentrenrelevant, d. h. unzulässig oder Baumarkt - nicht zentrenrelevant, d. h. zulässig, mit Randsortiment z. B. Einrichtungszubehör, Putz- und Reinigungsmittel usw. - zentren- bzw. nahversorgungsrelevant, d. h. unzulässig).

Ausnahmsweise gilt daher der Ausschluss der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht, wenn diese typischerweise von dem geplanten Betrieb neben dem Hauptsortiment angeboten werden und die auf die Randsortimente entfallene Verkaufsfläche der Hauptverkaufsfläche deutlich untergeordnet ist.

Es handelt sich hierbei nicht um eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB; vielmehr wird in Bezug auf branchentypische zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente, deren Verkaufsfläche dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet ist, von § 1 Abs. 9 BauNVO kein Gebrauch gemacht.

Nachteil dieser Regelung ist allerdings, dass dadurch ein 100%iger Zentrumschutz nicht gewährleistet wird. Dieser wäre nur über einen vollständigen Einzelhandelsausschluss in den Gewerbegebieten möglich. Die getroffene Regelung schützt aber die

Belange der Innenstadt und berücksichtigt gleichzeitig die Interessen des Einzelhandels in den Gewerbegebieten.

Weitere, insbesondere branchenbezogene Ausnahmeregelungen, z. B. für Tankstellenshops, Kioske oder eine Ausnahmeregelung für Eigenproduktionsverkauf werden nicht getroffen. Tankstellenshops sind nach der o. a. Ausnahmeregelung ohnehin zulässig, wenn die Verkaufsfläche (i. d. R. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) der Hauptverkaufsfläche (Treibstoffe/Mineralöle) deutlich untergeordnet ist.

Die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen ist durch eine fehlende Ausnahmeregelung für solche Betriebe nicht gefährdet, da eine ausreichende Versorgung durch die bereits vorhandenen Betriebe gewährleistet ist.

Darüber hinaus besteht nach § 31 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Befreiung zu erteilen, wenn dies städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eventuelle weitere Ausnahmen sollen daher im Einzelfall über § 31 Abs. 2 BauGB als Befreiung geprüft werden.

4.1.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulassungsfähig.

Durch die textliche Festsetzung I. 7 wird diese Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage hierfür ist § 1 Abs. 6 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Da im Industriegebiet Vergnügungsstätten weder generell zulässig noch ausnahmsweise zulassungsfähig sind, ist die Errichtung von Vergnügungsstätten somit im gesamten Bebauungsplangebiet nicht möglich. Dies soll mit 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 auch nicht dazu, dass solche Anlagen auf dem Gebiet der Stadt Geilenkirchen dann nicht mehr zulässig wären. Diese wären vom Grundsatz her in den Kerngebieten des Stadtkerns zulässig. So werden zum Beispiel aktuell an mehreren Standorten Spielhallen betrieben.

Außerdem wurde im Gewerbegebiet Niederheid im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 86 der Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht vorgenommen.

Bezogen auf Diskotheken ist allerdings festzuhalten, dass diese zwar nach der Art der baulichen Nutzung im Stadtkernbereich grundsätzlich möglich wären, aber voraussichtlich aus Gründen der Unverträglichkeit dort nicht zulässig wären. Im Gewerbegebiet Niederheid (Bebauungsplan Nr. 86) befindet sich aber bereits eine größere Diskothek. Der Bedarf wird bezogen auf Geilenkirchen und Umfeld hierdurch als gedeckt angesehen, zumal sich in Entfernung von ca. 12 km weitere Diskotheken befinden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl von 0,8, um eine größtmögliche Ausnutzung der Gewerbe- und Industrieflächen zu ermöglichen, sowie durch die maximale Höhe baulicher Anlagen.

Die Höhenfestsetzung erfolgt, um eine zu große Höhenentwicklung zu verhindern. Die Höhenstaffelung ist in Anlehnung an die gestaffelten Höhen des Bebauungsplanes Nr. 86, die zur Sittarder-/Karl-Arnold-Straße hin abnehmen, erfolgt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird festgesetzt durch Baugrenzen. Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass eine größtmögliche Ausnutzbarkeit des Gewerbegebietes gewährleistet ist.

Gleichzeitig halten die Baugrenzen den nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz Bundesfernstraßengesetz (FStrG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007, (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 6 G zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. 7. 2009 (BGBl. I S. 2585) erforderlichen Abstand von 20,0 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 221 ein.

Im Bereich der Gärtnerei werden die Baugrenzen durch die vorhandene Bebauung an der Karl-Arnold-Straße mitbestimmt.

4.4 Erschließung – Straßen

Das Plangebiet wird erschlossen über den Anfang 2012 neu errichteten Kreisverkehr im Einmündungsbereich der Gutenbergstraße in die Sittarder Straße bzw. Karl-Arnold-Straße. Hierdurch wird eine gute Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet erreicht. Außerdem wird so über die Sittarder Straße (B 56 alt) ein Anschluss an die B 221/B 56 und somit an das überregionale Straßennetz geschaffen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine neue Ringstraße. Die Breite der Fahrbahn wird mit 6,5 m geplant zuzüglich eines Gehweges von jeweils 1,5 m auf beiden Seiten.

Im Bereich entlang der Sittarder Straße sowie im Einmündungsbereich zum Bebauungsplangebiet sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um Verkehrsbehinderungen an diesen besonders empfindlichen Punkten zu vermeiden.

Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich gegenwärtig entlang der Böschung der Umgehungsstraße B 221/B 56 ein Wirtschaftsweg (überwiegend grüner Weg). Dieser Wirtschaftsweg wird durch die Planung entbehrllich, da die angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Gewerbegebieten bzw. Maßnahmenflächen umgeplant werden. Bei Verbleib des Weges könnte dieser aufgrund seiner dann durch Gewerbebauten und Ausgleichsfläche abgeschotteten Lage erfahrungsgemäß das Problem illegaler Müllablagerungen mit sich bringen. Der Weg wird daher abgesperrt, kann aber tatsächlich in der Örtlichkeit verbleiben und in Zukunft der Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens, der Ausgleichsfläche und der Böschung zwecks Unterhaltungsmaßnahmen dienen.

Weiterhin wird ein vorhandener Wirtschaftsweg im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes südlich entlang der Gärtnerei bzw. im weiteren Verlauf parallel zur Sittarder Straße überplant.

Die Wirtschaftswege werden ersetzt durch einen neu zu errichtenden Wirtschaftsweg am südöstlichen Plangebietsrand, von der Sittarder Straße bis zu dem parallel dazu verlaufenden Wirtschaftsweg Grundstück Gemarkung Geilenkirche, Flur 21, Flurstück 92. Dadurch wird die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ermöglicht. Zur Einziehung dieser Wirtschaftswege, die im Flurbereinigungsverfahren Geilenkirchen festgesetzt worden sind, ist eine Satzung nach § 58 Abs. 4 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert am 19. 12. 2008 (BGBl. I S. 2794) aufzustellen.

4.5 Erschließung - Entwässerung

Nach § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) ist grundsätzlich das auf Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, da die Hydrologische Karte des Landes NRW für das Plangebiet ca. 2,0 m bis 4,0 m tiefe Lehmschichten ausweist. Darüber hinaus werden gerade in einem Gewerbegebiet immer Flächen vorhanden sein, deren Oberflächenabflüsse nicht versickert werden dürfen. Die Ableitung in einen Vorfluter scheidet auch aufgrund der Entfernung aus.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Dafür wird das Plangebiet an die Kanalisation in der Gutenbergstraße angeschlossen, damit das Schmutzwasser dorthin abgeleitet werden kann. Der dort vorhandene Schmutzwasserkanal hat eine Sohlhöhe von 94,2 m, sodass das gesamte Erweiterungsgebiet (Geländehöhe > 97,0 m) nach dort im freien Gefälle entwässert werden kann.

Hierbei zu berücksichtigen ist die Hochwassersituation im Bereich der Wurm, wo die Kanalisation letztendlich über die Zentralkläranlage Flahstraß entwässert. Der Regenwasserkanal in der Gutenbergstraße weist auch nicht die erforderliche Kapazität auf, um das gesamte Regenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen zu können. Zur Regulierung des Oberflächenwasserabflusses ist daher eine ausreichende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

Das Niederschlagswasser soll daher innerhalb des Planungsgebietes vom Schmutzwasser getrennt erfasst und einem Rückhaltebecken zugeführt werden, für das eine Fläche im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesen ist. Von da aus wird es dosiert dem Vorfluter (Rodebach) zugeführt.

4.6 Versorgungsleitungen und -flächen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Quer durch das Plangebiet verlaufen unter dem Wirtschaftsweg, welcher das Plangebiet aktuell durchquert, eine Mittelspannungs-Hauptversorgungsleitung sowie eine Telekommunikationsleitung. Diese werden im südwestlichen Plangebiet teilweise unter die neu zu errichtende Straße verlegt.

Im westlichen und im östlichen Plangebietsbereich wurden die äußeren überbaubaren Flächen unterbrochen, um die Leitungen zu sichern. Bauliche Anlagen sind hier - bis auf Ausnahmen - lt. Textlicher Festsetzung IV nicht zulässig, um den Bestand und den Unterhalt der Leitungen zu gewährleisten.

Im westlichen Bereich verbleibt die Stromleitung an der bisherigen Stelle, wo heute noch der Wirtschaftsweg verläuft. Die Stromleitung ist bereits mit einem Leitungsrecht im Grundbuch abgesichert. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB („Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist“) ist demnach bezüglich der Stromleitung nicht erforderlich.

Die Stromleitung wird vielmehr nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB („Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen“) zeichnerisch festgesetzt.

Die Telekommunikationsleitung verbleibt sowohl im Bereich der westlichen wie auch der östlichen äußeren Bauflächen innerhalb der heutigen Wegeparzelle.

Hinsichtlich der Telekommunikationsleitung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt, da die Leitung zukünftig in den Randbereichen des Bebauungsplanes über private Flächen verlaufen wird.

Lt. Stellungnahme der Deutschen Telekom AG würde sich eine Verlängerung der vorhandenen Leitung in den Ortschaften Nierstraß und Panneschopp auf die DSL-Übertragungsrate auswirken. Dies könnte bei einer Verlängerung von 250 m für die in mittlerer Entfernung wohnenden Kunden die Übertragungsrate von 4 auf 3 MB reduzieren. Tatsächlich wird durch die Planung eine Verlängerung der Leitung nur um ca. 80 m bis 90 m erforderlich. Dies wird sich auf die Übertragungsrate somit deutlich geringer auswirken, falls überhaupt spürbar. Die Beibehaltung der heutigen Leitungstrasse würde dagegen wertvolle Gewerbefläche in Anspruch nehmen, da die Leitungstrasse außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nicht überbaut werden dürfte.

Außerdem wird im Bebauungsplan eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation vorgesehen, die die öffentliche Stromversorgung sicherstellen soll. Auf dieser Fläche ist eine 3,0 m x 4,0 m große überbaubare Fläche festgesetzt, die die nach § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandflächen zu den privaten Nachbargrenzen unterschreitet. Hierfür wurde nach § 9 Abs. 2a BauGB eine Abstandfläche von 1,0 m Tiefe festgesetzt. Dies trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Gleichzeitig ist eine Unterschreitung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandes aus Gründen der Beleuchtung und Belichtung vertretbar, da es sich bei der Trafostation nur um ein relativ kleines und niedriges Gebäude handelt und die Versorgungsfläche zu den benachbarten Baugrundstücken Nord-Ost-Lage aufweist. Gründe des Brandschutzes stehen einer Abstandsunterschreitung auch nicht entgegen, da die Trafostation zu den benachbarten Bauflächen keine Öffnungen aufweisen wird.

5. 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 in der Stellungnahme herangezogene § 9 Abs. 5 BauGB gibt die Kennzeichnungspflicht nicht her, wie auch keine andere Norm. 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 Bo-

denbewegungen 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.

6. Bodendenkmal

Das Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege hat in dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer im Plangebiet durchgeführten Prospektion eine hohe Anzahl vorgeschichtlicher Funde aufgelesen worden sei. Diese Oberflächenfunde wurden seitens des Amtes für Bodendenkmalpflege als Indiz für einen im Boden erhaltenen vorgeschichtlichen Siedlungsplatz gewertet.

Im Zeitraum vom 10.04. bis 04.05.2012 wurde im Auftrag der Stadt Geilenkirchen daher von einer archäologischen Fachfirma eine archäologische Sachstandsermittlung im Plangebiet durchgeführt. Es wurden vier Schnitte von je 20 m x 20 m per Bagger aufgezogen. In einem Schnitt fanden sich vier archäologische Befunde, in einem zweiten Schnitt insgesamt 20 Funde. Die beiden anderen Schnitte waren ohne Befund. Bei den archäologischen Befunden handelt es sich um verschiedene Gruben und Pfostengruben, die auf einen Siedlungsplatz hinweisen. In einigen dieser Gruben wurden Keramikfragmente, verbrannter Rotlehm und vermehrt Holzkohlereste gefunden. Nach dem Schlussbericht zur Untersuchung lassen sich diese Funde grob in die frühe Eisenzeit datieren.

Der archäologische Befund liegt im Bereich der Ausgleichsfläche und dürfte sich Richtung B 56 orientieren. Über die Größe des Siedlungsplatzes kann keine genaue Aussage getroffen werden. Diese wäre erst bei einer Erweiterung der Grabungen möglich.

Der Bereich der Fundstätte ist nicht für eine Bebauung vorgesehen, sondern als Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Anlage). Konflikte zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes sind somit nach heutigen Erkenntnissen nicht gegeben. Bauliche Aktivitäten im Umkreis der Fundstelle sollten in Abstimmung mit dem RAB erfolgen.

Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (Meldepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

7. 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.

8. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	171.590 m ²	100,0 %
Straße	11.397 m ²	6,6 %
Wirtschaftswege	1.139 m ²	0,7 %
Wald	8.221 m ²	4,8 %
Maßnahmenflächen	35.239 m ²	20,5 %
Regenrückhaltebecken	<u>7.313 m²</u>	<u>4,3 %</u>
Nettobaulandfläche	108.281 m ²	63,1 %

9. Kosten

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Entwässerung	1.250.000,00 €
Straßenausbau	980.000,00 €
Beleuchtung	95.000,00 €
Kompensationsmaßnahmen	<u>65.000,00 €</u>
Summe	2.390.000,00 €

Daneben entstehen Kosten oder sind entstanden für Grunderwerb, für Gutachten und für Vermessung sowie Planungskosten.

Geilenkirchen, 31.10.2012

i. V.



Hausmann
I. Beigeordneter



M. 1:4000

Fundstätte

- Bearbeitungsstand: 30.10.2012