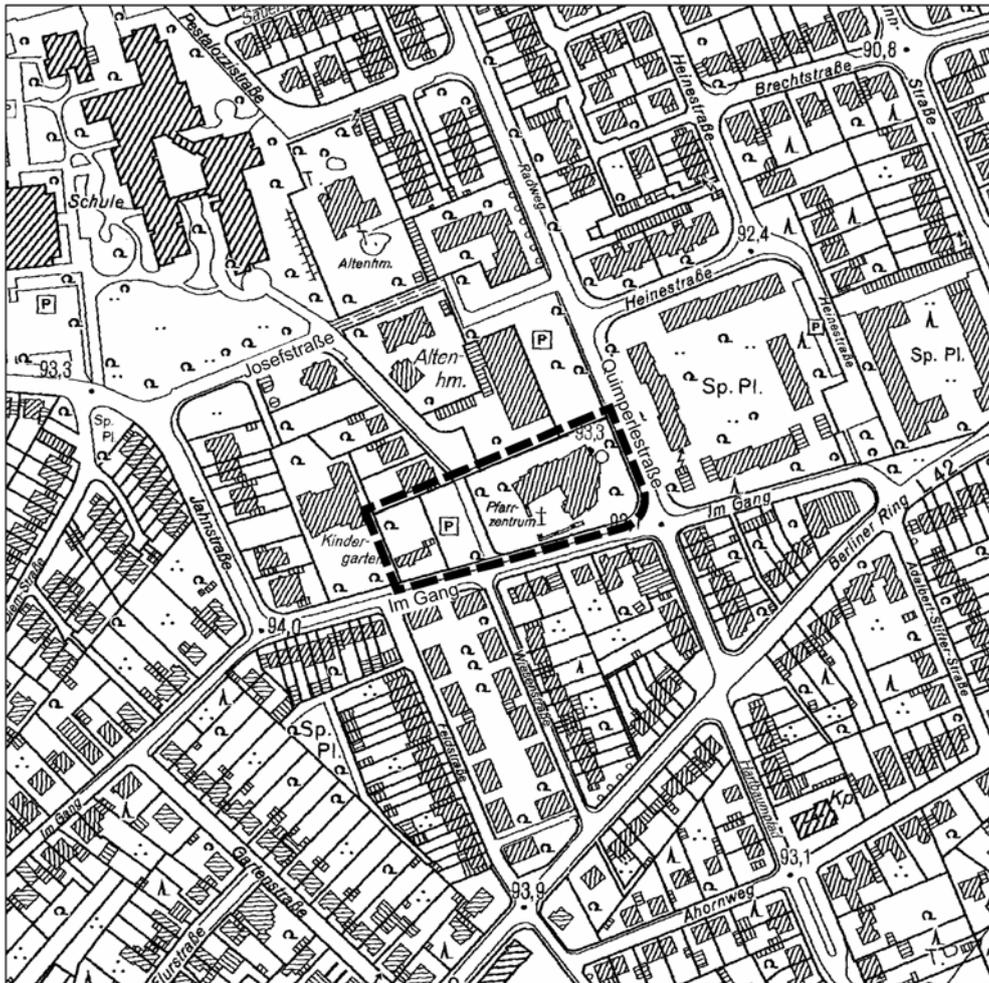




## Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 28 7. Änd. ,Im Gang - Sozialzentrum Josefkirche'



Lage des Plangebietes

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 7. ÄND. ,IM GANG - SOZIALZENTRUM JOSEFKIRCHE‘**

### ■ **Ausgangssituation**

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Geilenkirchen-Bauchem zwischen der Straße ‚Im Gang‘ im Süden, der Josefstraße im Norden und der Quimperléstraße im Osten und umfasst die Flurstücke 1597, 2655 und 2656 und ein Teilstück aus dem Flurstück 2545, alle Flur 5, Gemarkung Geilenkirchen.

Das Plangebiet ist heute Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Geilenkirchen. Das Flurstück 1597 wurde in diesem Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit der überlagerten Festsetzung ‚Fläche für den Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke‘, die Flurstücke 2655 und 2656 als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Auf dem Flurstück 1597 wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Josefkirche und das Pfarrzentrum errichtet. Die Kirche wird nur noch sporadisch genutzt. Sie ist aufgrund des bestehenden erheblichen baulichen Sanierungsbedarfes auf Dauer nicht zu halten. Das angrenzende Pfarrzentrum dient heute der Tagespflege. Auf dem Flurstück 2655 befindet sich heute die so genannte ‚Josefshütte‘. Das dazwischen liegende Flurstück 2656 wird gemäß dem Bebauungsplan Nr. 28 als Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen genutzt. Östlich des Parkplatzes liegt ein großzügig dimensionierter Fuß- und Radweg, der eine direkte Verbindung zwischen der Straße ‚Im Gang‘ und der Josefstraße herstellt. Die bebauten Grundstücke zeichnen sich durch einen größeren Gehölzbestand mit teilweise großkronigen Laubbäumen aus.

An der Südseite der Straße ‚Im Gang‘ befinden sich zweigeschossige Wohnhäuser in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Westlich des Plangebietes schließt sich die neue dreigruppige ‚Städtische Kindertagesstätte Bauchem‘ mit südlich vorgelagertem Außenbereich an. Die nördlich des Plangebietes gelegene Bebauung ist sehr heterogen ausgebildet: Die westlich der Josefstraße gelegene Bebauung besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern. Das Haus 16 wird zusätzlich als Physiotherapiepraxis genutzt. Zwischen Quimperléstraße und Josefstraße befindet sich ein zweigeschossiger flachgedeckter Gebäudekomplex mit Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss und Wohnungen im Obergeschoss. Der östlich vorgelagerte Bereich bis zur Quimperléstraße dient als Parkplatz und wurde im Bebauungsplan Nr. 28 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Östlich der Quimperléstraße schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern an. Dieses Gebiet setzt sich bis zur Heinsberger Straße fort und wird nördlich und südlich von Einfamilienhausgebieten begrenzt.

Aufgrund der geringen Entfernung des Plangebietes zum nördlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz und zum Bereich der Anliefe-

rung des Einzelhandelsbetriebes sind Immissionskonflikte zu erwarten, die innerhalb des Bebauungsplanes planerisch zu bewältigen sind.

#### ■ **Bebauungsplanverfahren**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen umgenutzt, die momentan mindergenutzt werden. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die im § 13a Baugesetzbuch (BauGB) genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Aufgrund der geringen Größe und der nicht vorliegenden Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden die Bedingungen erfüllt. Damit entfallen die Umweltvorprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung. Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, entfällt auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag. Unabhängig vom Verfahren ist eine Vorprüfung der Artenschutzbelange vorzunehmen.

#### ■ **Ziel und Zweck der Planung**

Die Franziskusheim gGmbH, Geilenkirchen beabsichtigt, sämtliche Flächen des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zu erwerben bzw. zu pachten und dort ein Sozialzentrum zu errichten. Dafür soll die Josefkirche mit Pfarrzentrum und die Josefshütte abgerissen werden. Anstelle der Josefkirche soll ein Wohngebäude mit Altenwohnungen, auf den westlich angrenzenden Flurstücken ein Gebäude mit ambulantem Pflegedienst und Tagespflege, Wohnungen und Vereinsräumen entstehen.

Von älteren Menschen, deren Anteil aufgrund des demographischen Wandels stetig steigt, werden zunehmend Wohnformen nachgefragt, die in die Stadtstruktur eingebunden sind und ein barrierefreies selbstbestimmtes Wohnen mit Betreuungsangeboten zulassen. Diese Nachfrage soll durch das beabsichtigte Bauvorhaben befriedigt werden. Durch die innerstädtische Lage wird älteren Mitbürgern die Möglichkeit eröffnet, bei Umzug in eine altengerechte Wohnung in unmittelbarer Nähe des bisherigen Wohnstandortes zu verbleiben.

Durch die Umnutzung heute mindergenutzter Flächen wird die Funktionsschwäche dieses Bereiches beseitigt und langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

#### ■ **Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Anlage zweier kammartig ausgebildeter Gebäudekomplexe mit einem zur Straße ‚Im Gang‘ jeweils geschlossenen Gebäuderiegel vor. Die beiden Gebäuderiegel sind jeweils dreigeschossig, die rückwärtigen zum Vordergebäude jeweils

senkrecht angeordneten zwei bzw. drei Gebäudeteile zweigeschossig geplant. Sowohl die Vorderhäuser als auch die rückwärtigen Gebäudeteile sind mit einer Pultdacheindeckung vorgesehen. Der westliche Gebäuderiegel soll auf der Ostseite mit einem eingeschossigen Café bzw. Vereinsraum abgeschlossen werden, der seitlich zu einem öffentlich zugänglichen Platz mit Sitzgelegenheiten und Bäumen orientiert ist. Dieser Platz verbindet zukünftig anstelle des heutigen Fuß- und Radweges die Josefstraße mit der Straße ‚Im Gang‘. Alle fünf rückwärtigen Gebäudeteile werden jeweils an ihrem nördlichen Ende eingeschossig in einer Tiefe von ca. 11,50 m aufgeständert, um hier eine Fahrstraße parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze mit insgesamt ca. 60 Stellplätzen zu ermöglichen. Die Fahrstraße bindet sowohl an die Quimperléstraße als auch an die Josefstraße an.

Die fußläufige Erschließung der einzelnen Wohnungen erfolgt generell über offene Zugänge. Während die rückwärtigen Gebäudeteile über offene Treppen verfügen, sind im Vorderhaus jeweils großzügige Treppenhäuser mit Aufzügen vorgesehen. Die offene Erschließung bietet vielfältige Möglichkeiten der Kommunikation und unterstützt das soziale Miteinander.

Der westliche Gebäudekomplex als 1. Bauabschnitt sieht neben dem Café als Quartierstreff einen Pflegedienst und eine Tagespflege mit ca. 14 Plätzen vor. In den Obergeschossen sind insgesamt 18 Wohnungen unterschiedlicher Größe geplant. Im östlichen Gebäudekomplex sind insgesamt 36 Wohnungen konzipiert.

Die geplante riegelartige Bebauung entlang der Straße ‚Im Gang‘ greift die vorhandene teilweise viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung in geschlossener Bauweise östlich des Plangebietes auf und setzt diese in westlicher Richtung fort. Somit ist gewährleistet, dass sich die Bebauung in den Bestand der näheren Umgebung einfügt. Der Gebäudekomplex kann als Anlage für soziale Zwecke einem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Entsprechend soll der gesamte Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

#### ■ **Umweltbelange**

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entfallen Ausgleichsmaßnahmen und Umweltbericht. Die Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend dargestellt werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist in einer Artenschutzvorprüfung zu untersuchen, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme und den erforderlichen Gebäudeabrissen schützenswerte, planungsrelevante Arten betroffen sind und ob gegebenenfalls Präventionsmaßnahmen erforderlich sein könnten. Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist die Fläche nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes. Im Rahmend des Verfahrens ist zu prüfen, ob er-

haltenswerter großkroniger Baumbestand als zu erhalten festgesetzt werden kann.

Die bereits bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes entbindet von der Pflicht, das Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz ortsnah zu versickern oder einem Gewässer zuzuführen. Schmutz- und Regenwasser können somit dem vorhandenen Kanal in der Straße ‚Im Gang‘ zugeleitet werden.

Aufgrund der geringen Distanz zum nördlich gelegenen öffentlichen Parkplatz und zum Bereich der Anlieferung des Einzelhandelsbetriebes bestehen im nördlichen Bereich Immissionskonflikte, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich zu überprüfen sind.

#### ■ **Kostenträger**

Von der Planung inklusive Bauleitplanung bis zur Realisierung des Projektes werden alle Kosten vom Projektträger übernommen. Für die Allgemeinheit bzw. die Stadt Geilenkirchen fallen keine Kosten an.

Die benötigten stadteigenen Grundstücke sollen zu einem angemessenen Preis erworben werden.