
Bebauungsplan Nr. 105
Stadt Geilenkirchen

Begründung

Stand: 24.04.2008
Satzungsexemplar

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Abgrenzung	4
2.2	Bestandsbeschreibung	4
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungspläne	5
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	7
4.4	Garagen und Stellplätze	8
4.5	Verkehrerschließung	8
4.6	Entwässerung	9
4.7	Ausgleichsmaßnahmen / Verminderungsmaßnahmen	9
4.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
5.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	10
5.2	Zentrenverträglichkeit / Zentrenrelevanz / Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung	10
5.3	Verkehr	11
5.4	Lärm, Schallschutz	11
5.5	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	12
5.6	Altlasten	12
6.	UMWELTBERICHT	12
7.	HINWEISE	12
7.1	Bergbauliche Einwirkungen	12
7.2	Baugrundverhältnisse	12
7.3	Erdbebensicherheit	12
7.4	Kampfmittel	13
7.5	Bodendenkmalpflege	13
8.	FLÄCHENBILANZ	13

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens sieht die Stadt Geilenkirchen sich mit einer baulichen Entwicklung im Bebauungsplangebiet konfrontiert, die die bestehende städtebauliche Situation nach Ansicht des Stadtrates der Stadt Geilenkirchen eher verschlechtern als verbessern würde.

Es liegt der Stadtverwaltung ein Bauantrag vor (Aktenzeichen: 338/06), der folgendes Bauvorhaben zum Inhalt hat:

Das zwischen der Vogteistraße und der Herzog-Wilhelm-Straße sowie entlang des Mühlenweges gelegene mehrgeschossige Gebäude soll abgerissen werden. Dieses Gebäude beinhaltete im Erdgeschoss einen großflächigen Markt (Extra), der in seinem Sortiment Güter des täglichen Bedarfs beinhaltete (Nahrungsmittel und Non-Food-Artikel) wie auch Güter des mittelfristigen Bedarfes. Ebenso waren im Erdgeschoss vorhanden ein Getränkemarkt und kleinere Nebennutzungen. In der darüber befindlichen Etage war ein Markt angesiedelt, der Bodenbeläge und andere Einrichtungsgegenstände wie Gardinen, Vorhänge u. Ä. sowie Betten und Bettwäsche großflächig verkaufte (Teppich Esser). Später war dort ein Deichmann-Schuhgeschäft vorhanden. Auf der Ebene darüber wurde seinerzeit eine Diskothek betrieben. Die Anlage war ausgestattet mit zahlreichen Stellplätzen auf zwei Ebenen.

Ebenso abgerissen werden soll die entlang der Herzog-Wilhelm-Straße befindliche mehrgeschossige Gebäudezeile zwischen dem Mühlenweg und dem Gebäude Herzog-Wilhelm-Straße Nr. 15 (derzeit Apotheken und Wohnhaus). In dieser Gebäudezeile befanden sich neben Wohnungen ein so genannter Bio-Laden, zeitweise ein Afrika-Shop, ein China-Restaurant, eine Spielhalle, ein Bräunungsstudio, zeitweise ein indisches Restaurant sowie ein italienisches Restaurant, vorübergehend Arztpraxen.

Mit dieser Bebauung und der entsprechenden Nutzung war die betreffende Fläche, gemessen an ihrer zentralen Lage, angemessen intensiv genutzt. Außerdem bildet die zz. noch existierende mehrgeschossige Gebäudezeile entlang der Herzog-Wilhelm-Straße eine Straßenrandbebauung, die sich grundsätzlich insoweit positiv auf das Stadt- und Straßenbild auswirkt, als sie jedenfalls eine Baulücke in diesem Bereich vermeidet.

Nach dem vorliegenden, oben erwähnten Bauantrag sollen zwei SB-Märkte errichtet werden (Edeka und Aldi, wie es im Bauantrag heißt). Die entsprechenden Gebäude sollen, von der Herzog-Wilhelm-Straße aus betrachtet, auf der etwa hinteren Grundstückshälfte errichtet werden. Sie würden lediglich eingeschossig gebaut. Von der gegenüber der Herzog-Wilhelm-Straße ca. 8 m höher gelegenen Vogteistraße aus würde sich dann auf Dauer der Blick auf eine riesige Flachdachlandschaft ergeben. Die neuen Gebäude würden, von der Vogteistraße aus betrachtet, sozusagen im Kellergeschoss liegen. Darüber befände sich keine weitere Bebauung.

Die andere Hälfte des Grundstückes würde im Wesentlichen als Stellplatzfläche genutzt. Zwischen dem Mühlenweg und dem Grundstück Herzog-Wilhelm-Straße Nr. 15 würden keine neuen Gebäude errichtet. Es entstünde eine ca. 90 m lange Baulücke.

Durch die beschriebene, sich abzeichnende Entwicklung würde das Straßen- und Stadtbild verschlechtert. Außerdem bedeutete die Entwicklung einen verschwenderischen Umgang mit Grund und Boden an zentraler Stelle im Stadtkern Geilenkirchens.

Mit dieser Entwicklung konfrontiert, sah der Stadtrat sich veranlasst, per Bauleitplan eine denkbare Neubebauung zu steuern, nicht zuletzt, um bei Bedarf eine Verände-

zungssperre erlassen zu können (§ 14 BauGB) und/oder die Voraussetzungen zur Zurückstellung des Bauantrages zu schaffen (§ 15 BauGB).

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, sicherzustellen, dass bei einer Bebauung im Plangebiet stadtgestalterische Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Dazu dienen insbesondere die festgesetzte Bauweise, Baulinie sowie die Höhenfestsetzungen.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet liegt an zentraler Stelle in der Stadtmitte von Geilenkirchen. Die nordöstliche Begrenzung wird durch die südliche Straßenseite der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Vogteistraße und Herzog-Wilhelm-Straße gebildet. Die nordwestliche Grenze verläuft entlang der Vogteistraße bis zum Mühlenweg. Südwestlich umfasst der Planbereich das Grundstück und das ehemalige Gebäude der Polizei bis südlich an die Herzog-Wilhelm-Straße. Südöstlich begrenzt wird das Plangebiet durch die nördliche Straßenseite der Herzog-Wilhelm-Straße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Karree zwischen Konrad-Adenauer-Straße, Herzog-Wilhelm-Straße, Vogteistraße und ehemaliger Polizei. Der Blockinnenbereich des Bebauungsplangebietes beherbergt z. z. das mehrgeschossige Gebäude eines Einkaufszentrums mit Diskothek inklusive umfangreicher Stellplatzanlagen. Das Gebäude steht seit einigen Jahren leer. Der Parkplatz wird auf beiden Ebenen recht intensiv genutzt.

Die vorgenannten Straßen liegen alle außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Konrad-Adenauer-Straße ist das Rückgrat des Haupteinkaufsbereiches der Stadt Geilenkirchen. Sie verläuft ab dem Amtsgericht als Ansammlung verschiedener Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen und ist im zentralen Bereich ab der Heinsberger Straße bis zur Nikolaus-Becker-Straße auf der südlichen Seite durch eine geschlossene und straßenbegleitende Blockrandbebauung mit intensiver Geschäftsnutzung geprägt. Sie reicht auch über den Bahnübergang hinweg bis zur Aachener Straße. Im Bereich des Plangebietes weist die Konrad-Adenauer-Straße die höchste Zentralität auf mit ausnahmslos Geschäftsnutzungen in den Erdgeschossen, teilweise auch in den Obergeschossen. Der diesseitige Eingang zur Stadtpassage dient auch als Durchgang zur Stadthalle und führt weiter auf den Synagogenplatz an der Herzog-Wilhelm-Straße. Innerhalb dieser Passage befinden sich mehrere kleinere Ladeneinheiten.

Die Herzog-Wilhelm-Straße ist im zentralen Bereich ein weiteres Element des Haupteinkaufsbereiches. Die Baustruktur ist entlang des Geltungsbereiches ebenfalls durch eine nahezu geschlossene und straßenbegleitende Blockrandbebauung bestimmt und wird unterbrochen durch den Synagogenplatz, der gleichzeitig als Eingang zur Stadtpassage dient sowie durch die Einfahrt zum ehemaligen Extra-Gelände. Auch hier sind die Erdgeschosse und zum Teil Obergeschosse durch Geschäftsnutzung geprägt.

Die direkten rückwärtigen Bereiche der Konrad-Adenauer und der Herzog-Wilhelm-Straße sind durch zum Teil ungeordnete Garagenhöfe und den Liefereingang zur Stadthalle gekennzeichnet. Nördlicher befinden sich Lieferzufahrten und rückwärtige Eingänge zu Geschäftsnutzungen entlang der Konrad-Adenauer-Straße, die über den ehemaligen Extra-Parkplatz zugänglich sind.

Entlang der Nordseite der Vogteistraße befinden sich Wohngebäude in lockerer, jedoch meist straßenbegleitender Bauweise.

Der Mühlenweg, ein ca. 2,5 m breiter Fußweg, verbindet die Vogteistraße und die Herzog-Wilhelm-Straße zwischen Alt-Extra-Gelände und ehemaliger Polizei.

Im westlichen Geltungsbereich befindet sich das derzeit leer stehende Polizeigebäude.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO dargestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 105 wird die Art der baulichen Nutzung jetzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 7 BauNVO als „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungspläne

Derzeit besteht für den Mühlenweg zwischen Alt-Extra und Polizeigebäude noch der Durchführungsplan Nr. 3 der Stadt Geilenkirchen. Dieser stammt aus dem Jahre 1955. Er enthält Fluchtlinien, die den Verlauf des Mühlenweges (Fußweg zwischen Vogteistraße und Herzog-Wilhelm-Straße) bestimmen. Der Mühlenweg soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 einbezogen werden. Der Durchführungsplan Nr. 3 wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren aufgehoben.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens stellt sich der gesamte räumliche Geltungsbereich dar als faktisches Kerngebiet (MK).

Im Plangebiet selber befinden sich zahlreiche Einzelhandelsbetriebe, die Produkte aus unterschiedlichsten Branchen verkaufen (z. B. Haushaltswaren, Bekleidung, Lebensmittel, Schmuck und Uhren, Drogerie- und Parfümerieartikel, Orthopädie- und Sanitätshausartikel, Handys, Weine, Kaffee und Sonderartikel). Die Verkaufsflächen sind zum Teil kleinflächig, zum Teil großflächig. Im Plangebiet befinden sich Arztpraxen, eine Apotheke sowie ein Optiker. Außerdem beherbergt das Plangebiet eine Stadthalle, Gaststätte, Bistro sowie ein Hotel, Restaurants und einen Schlüsseldienst.

Direkt benachbart zum Bebauungsplangebiet, und damit seinen Gebietscharakter mit prägend, befinden sich u. a. ein größeres Ärztehaus (Vogteistraße 16), das Finanzamt (Herzog-Wilhelm-Straße 43), der SB-Markt Plus (Herzog-Wilhelm-Straße 12), das großflächige SB-Warenhaus Extra mit Tankstelle (Haihover Straße 1), diverse Läden

im Bereich der Haihover Straße und der Herzog-Wilhelm-Straße Richtung Marktkreuzung, eine weitere Arztpraxis in diesem Bereich, das Gymnasium unmittelbar am Markt gelegen, das Hotel inklusive Gaststätte am Markt (Markt 3), Kirche und Jugendheim, das Rathaus der Stadt (Markt 9), diverse Handelsgeschäfte und Frisörläden im weiteren Verlauf der Konrad-Adenauer-Straße Richtung Dohmen's Eck. Vielfach sind die mehrgeschossigen Gebäude so genutzt, dass in den Erdgeschossen eine gewerbliche Nutzung stattfindet, in den Obergeschossen Wohnnutzung.

Insoweit setzt der Bebauungsplan keine neue Art der baulichen Nutzung fest, sondern übernimmt gleichsam nachrichtlich die vorhandene Art der baulichen Nutzung.

Allerdings wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung modifiziert, indem einige im Kerngebiet grundsätzlich zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In Kerngebieten sollen die Anlagen und Einrichtungen vorherrschen, die durch einen größeren, möglicherweise überörtlichen Einzugsbereich und daher mit einem starken Publikumsverkehr verbunden sind. Hier sind Einrichtungen vorzufinden, die Schwerpunkte des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens bilden.

Die für den Geilenkirchener Stadtkern aufgrund ihrer Größe, ihrem Erscheinungsbild und ihrer Verkehrserzeugung in diesem Bereich unverträgliche und unerwünschte Nutzung gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Tankstellen“ ist nicht zulässig. Tankstellen werden an anderen Stellen im Stadtgebiet vorgehalten.

Ebenso werden die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind z.B. Spielhallen und Diskotheken. Speziell Spielhallen sind im nördlicheren Teil der Konrad-Adenauer-Straße sowie im Bereich des Bahnhofes konzentriert. Eine Diskothek befindet sich im nahe gelegenen Gewerbegebiet Niederheid. Im Übrigen bestände die Gefahr, dass es bei Zulassung von Vergnügungsstätten (hier insb. Spielhallen) zu einem unerwünschten „Trading-down-Effekt“¹ im zentralsten Geschäftsbereich der Stadt kommen würde.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind wegen der urbanen Innenstadtlage entlang der Konrad-Adenauer-Straße und an der Herzog-Wilhelm-Straße im Erdgeschoss nicht und somit erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig (MK 1 und MK 4). Die Erdgeschosse sollen überwiegend dem Einzelhandel und den gewerblichen Nutzungen zur Sicherung eines attraktiven Einkaufsbereiches mit ansprechenden Schaufensterzonen und nicht störenden gewerblichen Einrichtungen vorbehalten bleiben. Zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und zur Erhaltung eines lebendigen Stadtzentrums auch außerhalb der Geschäftszeiten ist die Wohnnutzung jedoch in den Obergeschossen zugelassen.

Im Bereich entlang der Vogteistraße (MK 2) sind aufgrund der bestehenden Baustruktur und der abseitigen Lage vom Haupteinkaufsbereich die genannten Wohnnutzungen ohne Einschränkung zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bestandssituation und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sind entlang der Konrad-Adenauer-Straße, der Herzog-Wilhelm-Straße und der Vogteistraße sowie im rückwärtigen Bereich dieser Straßen und auf dem Alt-Extragelände die Kerngebiete MK 1 bis MK 5 nach zulässiger Grundfläche, Geschossigkeit und zulässiger Traufhöhe differenziert und gegliedert.

¹ Häufung von Billigläden, Mindernutzung und Leerständen

In allen Kerngebieten wird die für ein Kerngebiet typische und für diesen zentralen Standort städtebaulich erforderliche Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung dient der angemessenen und stadtverträglichen baulichen Verdichtung im Sinne eines der Kernziele dieses Bebauungsplanes. Dies verträgt sich mit dem Ziel einer mehrgeschossigen Bebauung für den größten Teil des Alt-Extra-Geländes.

Im MK 1 entlang der Konrad-Adenauer-Straße sowie der Herzog-Wilhelm-Straße mit einer weitgehend durchgängigen geschlossenen Bebauung werden die zulässigen Vollgeschosse entsprechend dem gebietstypischen, gewachsenen Gebäudebestand festgesetzt. Entsprechend dem Ziel der Erhaltung der Blockrandbebauung ist die Untergrenze der Zahl der Vollgeschosse auf II, die Obergrenze auf IV (Vollgeschosse) festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung und Entwicklung der baulichen Raumkanten, fördert ein homogenes, geschlossenes Stadtbild und lässt in einem vertretbaren Rahmen einen geringen Spielraum zur weiteren angemessenen Höhenentwicklung im zentralsten Stadtkern zu. Im MK 4 entlang der Herzog-Wilhelm-Straße wird zusätzlich zur Geschossigkeit zur angemessenen Höhenentwicklung eine maximal zulässige Traufhöhe von 85,0 m über NN (Normalnull) festgesetzt (ca. 14 m über Straßenniveau).

Im Bereich der Vogteistraße (MK 2) soll die auf der nordwestlichen Straßenseite gelegene lockere, homogene Wohnbebauung gesichert werden. Hierzu dient die Einschränkung der Höhenentwicklung auf zwei Vollgeschosse. Damit die Bebauung südlich der Vogteistraße bezüglich der Höhe mit der Bestandsbebauung auf der nördlichen Seite korrespondiert, wird zusätzlich eine maximal zulässige Traufhöhe von 87,0 m über NN festgesetzt (ca. 8 m über Straßenniveau).

Im rückwärtigen Bereich der bisherigen Haupteinkaufslagen Konrad-Adenauer-Straße und Herzog-Wilhelm-Straße und auf dem Alt-Extra-Gelände (MK 3) wird aus Gründen der städtebaulichen Verdichtbarkeit eine maximale Geschossigkeit von IV Vollgeschossen festgesetzt. Auch hier wird aufgrund der Gewährleistung einer angemessenen Höhenentwicklung eine maximal zulässige Traufhöhe von 89 m ü.NN festgesetzt.

Im Bereich des Polizeigebäudes wird das MK 5 festgesetzt, das durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mühlenweg“ vom restlichen Geltungsbereich getrennt ist. Auch hier wird zur Gewährleistung einer städtebaulich attraktiven Bebauung eine zulässige Mindestgeschossigkeit von II Geschossen und maximal IV Geschossen festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen und einer Baulinie bestimmt. Diese werden zur Fassung der Straßen- und Platzräume und somit zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung festgelegt. Sie bieten jedoch auch weiterhin Spielraum für innerstädtisch relevante Nutzungen. Hierzu dient auch die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile mit weniger als 10 % der Ansichtsfläche der Fassade, jedoch zur Vermeidung von Konflikten mit dem Lichtraumprofil der Straße erst ab dem 2. Obergeschoss bis 1,0 m.

Entlang der Herzog-Wilhelm-Straße (MK 4) wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung dieses Bebauungsplanes eine Baulinie zur Gewährleistung einer geschlossenen Baustruktur und städtebaulichen Raumkante entlang der Straße festgesetzt. Dieser Eingang zum Stadtzentrum braucht in stadträumlicher Hinsicht ein prägnantes und attraktives Erscheinungsbild. Im Bebauungsplan wird hierzu als Ausnahme gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass ein Zurücktreten von dieser Baulinie um bis zu 5 m zulässig ist. Voraussetzung hierfür ist, dass die Intention der Festsetzung einer Baulinie, stadtgestalterisch auf das Straßen-/Ortsbild Einfluss zu nehmen, gewährleistet bleibt.

Zwischen Vogteistraße und Herzog-Wilhelm-Straße entlang des Mühlenweges liegt die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze des Mühlenweges. Abstandsflächen sind einzuhalten, so dass mögliche Gebäude oder Gebäudeteile unter Berücksichtigung der halben Breite des Mühlenweges mindestens 2 m östlich der Baugrenze erst errichtet werden können (§ 6 Abs. 5 BauO NW). Da jedoch ab dem unteren Bereich an der Herzog-Wilhelm-Straße das Gelände in diesem Bereich ca. 8 m bis zur Vogteistraße ansteigt, können im nördlichen Bereich wesentliche Gebäudeteile unterirdisch bis an die Baugrenze heranrücken. Im südlichen Bereich östlich des MK 5 müssen oberirdisch die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 BauO NW eingehalten werden. Ziel dieser Festsetzung ist das städtebauliche Bedürfnis, die Fläche aufgrund ihrer Lage in der zentralsten Innenstadt optimal zu nutzen.

Zur Sicherung der Blockrandbebauung im Geltungsbereich wird entlang der Konrad-Adenauer-Straße und der Herzog-Wilhelm-Straße (MK 1 und MK 4) die geschlossene Bauweise festgesetzt, die seit jeher in diesen Zonen der Geilenkirchener Innenstadt prägend ist. Das heißt, die Baukörper wurden und werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Ebenfalls sind im Bereich des MK 4 (Festsetzung: Baulinie und geschlossene Bauweise) überbaute Ein- und Ausfahrten gewährleistet, die Zufahrten zum rückwärtigen Bereich (MK 3) ermöglichen.

4.4 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nicht als selbstständige Baukörper, sondern nur in den jeweiligen Hauptgebäuden zulässig. Tiefgaragen und Stellplatzanlagen (Parkdecks) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Mit der Nichtzulässigkeit der Garagen als eigene Baukörper, insbesondere Garagenhöfe im rückwärtigen Bereich, soll künftig städtebaulichen Störungen im Stadtbild in diesem zentralen Bereich entgegengewirkt werden. Oberirdische Garagen sind baulich zu integrieren, also nur noch innerhalb von Gebäuden zulässig. Im rückwärtigen Bereich der Konrad-Adenauer-Straße und Herzog-Wilhelm-Straße sind bisher noch zahlreiche selbstständige Garagen vorhanden. Diese sind in ihrem Bestand geschützt. Erst nach Aufgabe der Nutzung und Abriss sind die Festsetzungen im Bebauungsplan real umsetzbar.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das aufgrund der allgemein zulässigen Nutzung Wohnen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzte MK 2 an der Vogteistraße, in dem es städtebaulich unbedenklich ist, weitere Garagen zu errichten.

4.5 Verkehrserschließung

Die anliegenden Straßen Konrad-Adenauer-Straße, Herzog-Wilhelm-Straße und Vogteistraße dienen der Gebieterschließung, liegen aber alle außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der innerhalb des Plangebietes befindliche Fußweg „Mühlenweg“ zwischen Alt-Extra-Gelände und Polizei wird auch aufgrund seiner Bedeutung als Trasse für die Strom- und Telekommunikationsversorgung (Verlegung von vorhandenen Leitungen wäre unwirtschaftlich) in seiner jetzigen Lage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Der Synagogenplatz hat als Platzstruktur eine historische Bedeutung und ist auch als Zugang zur Stadtpassage erhaltenswert. Er wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Neue Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt und sind nicht erforderlich.

Entlang der Konrad-Adenauer-Straße zwischen Hausnr. 148 und 172 wird ein Bereich für Zugänge festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung ist eine fußläufige Verbindung (Passage) zum Grundstück Alt-Extra, Gemarkung Geilenkirchen, Flur 62, Flurstücke 134 und 173 vorgesehen. Eine solche Verbindung wird als städtebaulich erstrebenswert angesehen.

4.6 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers kann über die vorhandenen Kanalanlagen erfolgen.

Gewerbliches Abwasser, welches vorbehandelt werden muss, fällt voraussichtlich nicht an.

Niederschlagswasser

Aufgrund der bereits vorhandenen Mischkanalisation ist eine Versickerung nicht vorgesehen.

4.7 Ausgleichsmaßnahmen / Verminderungsmaßnahmen

Aufgrund des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 21 BNatSchG nicht zu erwarten, da das Bebauungsplangebiet bereits fast vollständig bebaut bzw. versiegelt ist. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden. Auch im Übrigen sind, wo geringfügig evtl. Eingriffe passieren können, Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da gem. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Im Plangebiet befinden sich derzeit empfindliche Nutzungen, die unter Pkt. 3.1 und 3.5 des Umweltberichtes genannt sind:

- Ahornbestände nördlich der Herzog-Wilhelm-Straße.

Diese Strukturen werden im Bebauungsplan nicht als zu erhaltend festgesetzt. Zum einen würden Erhaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die Ausnutzbarkeit des Plangebietes erheblich einschränken. Das Plangebiet sollte aber aufgrund seiner zentralen und integrierten Stadtkernlage so intensiv wie möglich bebaut werden können, um die Vorzüge der Fläche bestmöglich ausschöpfen zu können. Zum anderen könnten die Bäume auch heute bereits ohne Bebauungsplan beseitigt werden.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform, Dachneigung

Entsprechend den bisherigen Dachformen und -neigungen, der noch relativ ruhigen Dachlandschaft mit in der Regel Geilenkirchen-typischen Schrägdächern und zur Wahrung eines attraktiven Stadtbildes ist die zulässige Dachform entlang der Konrad-Adenauer-Straße, der Vogteistraße und der Herzog-Wilhelmstraße auf geneigte Dächer beschränkt (MK 1, MK 2, MK 4 und MK 5). Dies sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer sowie gegeneinander geneigte Pultdächer auch mit einem Firsthöhenversprung von max. 1,5 m. Für Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächer beträgt aufgrund des bisherigen Bestandes und zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes die Mindestneigung 30° und die Höchstneigung 45°. Aus den gleichen Gründen müssen die gegenüberliegenden Dachflächen von Satteldächern eines Gebäudes gleiche Neigungen aufweisen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind

lediglich bei einer Geschosshöhe von 4 Vollgeschossen und mit einer Höchstneigung von 15° als Ausnahme zulässig, weil sie in dieser Höhe meist vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.

Da flach geneigte und geneigte Dächer zwischen 15° und 30° untypisch für das Geilenkirchener Zentrum sind und das Stadtbild stören, soll deren Verbreitung eingedämmt werden.

In Abweichung hierzu werden keine Dachformen und –neigungen vorgeschrieben, wenn das oberste Geschoss ein Parkdeck ist. Eine Beachtung der oben genannten Festsetzungen würde in diesem Fall zu einem nicht angemessenen wirtschaftlichen Mehraufwand führen. Im Übrigen ist eine Erforderlichkeit der strengen Reglementierung von Dachformen und –neigungen aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich des Alt-Extra-Geländes nicht so notwendig wie entlang der ortsbildprägenden Innenstadtsstraßen.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen

Das Plangebiet ist ein überwiegend dicht bebauter zentraler Geschäftsbereich mit Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Er dient der täglichen und periodischen Versorgung der Geilenkirchener Bevölkerung und des Umlandes mit Waren und Dienstleistungen und gewährleistet das Wohnen in der Innenstadt. Auch die nähere Bebauungsplan-Umgebung hat Kerngebietscharakter und erfüllt diese zentralen Funktionen.

5.2 Zentrenverträglichkeit / Zentrenrelevanz / Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Ein paar aktuelle Daten verdeutlichen die momentane Situation in Geilenkirchen.

- Die Stadt Geilenkirchen verfügte Ende November 2007 über einen Verkaufsflächenbestand von ca. 33.700 m² im Einzelhandel. Dieser Wert ist als niedrig für ein Mittelzentrum der Größe Geilenkirchens einzustufen.
- Die ermittelte Kaufkraftbindung in Geilenkirchen betrug Ende des Jahres 2007 nur ca. 69,1 %.

Bis vor einigen Jahren wurde in dem hinteren Planbereich, von der Herzog-Wilhelm-Straße aus betrachtet, ein Einkaufszentrum betrieben. Hier wurden u. a. auf Flächen von mehreren 1.000 m² Lebensmittel (Nahrungsmittel und Non-Food-Artikel) im Vollsortiment, Getränke, Zeitschriften/Tabakwaren, Schuhe, Teppiche und andere Bodenbeläge verkauft.

Über diesen beiden Verkaufsebenen befinden sich Flächen, die für Vergnügungsstätten genutzt wurden (Diskothek und Rollschuhdiskothek).

Das Zentrum Geilenkirchens leidet seit einigen Jahren darunter, dass Verkaufsflächen auch über den oben genannten Bereich hinaus häufig leer stehen. Diese Entwicklung ist sehr deutlich zu vernehmen im Bereich der Gerbergasse.

Die Stadt Geilenkirchen verliert zusehends an Attraktivität, was ihre Funktion als Einkaufsstadt angeht.

In dieser Situation ist es für die Erhaltung der Funktion des Geilenkirchener Stadtzentrums als Versorgungsbereich wichtig, dass der oben beschriebene größere Leerstand

im Planbereich wieder genutzt wird mit zentrenstützenden Funktionen, insbesondere mit Einzelhandel. Die unter 1.1 beschriebene, sich abzeichnende Nutzung wurde dabei als nicht hilfreich angesehen.

Bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Geilenkirchen wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan keine schädlichen Auswirkungen hat. Im Gegenteil wird wegen der absolut städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes davon ausgegangen, dass eine Neubebauung auf derzeit leer stehenden Flächen im Plangebiet positive Impulse für den zentralen Versorgungsbereich Geilenkirchens hervorrufen würde. Insbesondere dürfte die bevölkerungsnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen verbessert werden.

Für zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen kann es keine durch den Bebauungsplan verursachten negativen Auswirkungen geben. Der Bebauungsplan Nr. 105 plant insbesondere kein neues Kerngebiet, sondern setzt fest, was faktisch vorhanden ist. Auch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet wird nicht gegenüber dem vor der Planung schon Möglichen erhöht.

Den von der Stadt Übach-Palenberg vorgetragene Anregungen bzw. Bedenken ist nicht zu folgen. Tendenziell dürfte die Stadt Übach-Palenberg sogar eher selbst ihre zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt haben, indem Einzelhandel mit mehr oder weniger großen Verkaufsflächen an verschiedenen städtebaulich nicht integrierten Lagen geschaffen wurden (Real im Gewerbegebiet, Lidl in Marienberg, Lidl, Aldi, Deichmann, DM im Bereich der ehemaligen Zeche).

5.3 Verkehr

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzung Kerngebiet und durch die allgemeine Zulässigkeit von Tiefgaragen und Stellplätzen auch die Errichtung großzügiger Parkflächen, die einen zusätzlichen Verkehr in der Innenstadt Geilenkirchens auslösen. Dieser Mehrverkehr könnte über Ausfahrten an der Herzog-Wilhelm-Straße von hier direkt auf die innerstädtischen Umgehungen Theodor-Heuss-Ring und Berliner Ring abgeleitet werden. Bei einer solchen Verkehrsführung wären die Auswirkungen eventueller Ziel- und Quellverkehre in das Plangebiet auf die restliche Innenstadt somit nicht erheblich.

5.4 Lärm, Schallschutz

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Zentrums der Stadt Geilenkirchen. Dort, wie auch im Umfeld, ist vorherrschende Art der baulichen Nutzung Kerngebiet, teilweise übergehend in Mischgebiet. Für die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung gilt dies ebenfalls, da das gesamte Plangebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich als Kerngebiet vorgesehen ist. Besonders typisch für das Kerngebiet ist hier die entlang der Konrad-Adenauer-Straße durchgehende Bebauung mit überwiegend drei Geschossen, wobei im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung und in den Obergeschossen Wohnnutzung und teilweise auch gewerbliche Nutzung zu finden ist.

Die angrenzenden Bereiche sind durchweg den Nutzungen Kern- oder Mischgebiet zuzuordnen. Wohnungen in diesen Bereichen haben grundsätzlich höhere Immissionspegel zu dulden als in Wohngebieten. In Kern- und Mischgebieten ist es normal, dass Anwohner und Arbeitnehmer den Geräuschen von An- und Abfahrtverkehr durch Kundschaft und Anlieferer ausgesetzt sind. Im Geltungsbereich zu realisierende Vorhaben sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Daher ist sichergestellt, dass im Baugenehmigungsverfahren die Immissionsproblematik bei Bedarf aufgegriffen und gelöst wird.

5.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

An der Ecke Konrad-Adenauer-Straße / Vogteistraße befindet sich das Heimatmuseum. Dieses ist mit seiner 4-flügeligen Backstein-Hofanlage, einem 2-geschossigen Wohnhaus sowie Nebengebäude in die Denkmalliste eingetragen und wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Ortskerns von Geilenkirchen (vgl. hierzu auch Pkt. 7).

In unmittelbarer westlicher Nachbarschaft befindet sich jedoch ein Baudenkmal, das Finanzamt, auf dessen Belange bei einer eventuellen neuen Bebauung im Plangebiet Rücksicht zu nehmen wäre.

5.6 Altlasten

Altlasten nach dem Altlastenkataster befinden sich nicht im Plangebiet.

6. UMWELTBERICHT

Für die Belange des Umweltschutzes wird nach § 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 separater Bestandteil dieser Begründung.

7. HINWEISE

7.1 Bergbauliche Einwirkungen

Im morphologisch tief liegenden ehemaligen Auenbereich der Wurm liegen im oberen Grundwasserstockwerk zurzeit bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von < 1 – 3 m unter Gelände wieder zu erwarten. Dies ist bei baulichen Maßnahmen zu beachten. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne die Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten. Es ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Baugrundverhältnisse

Im Plangebiet sind Aueböden der Wurm anzutreffen. Es handelt sich hier um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann. Es ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3 Erdbebensicherheit

Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse **S** gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bun-

desrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Da im Bebauungsplan die Flächen gekennzeichnet werden müssen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4 Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet, ein Sondieren des Grundstückes / Baugeländes ist wegen im Erdreich befindlicher Störfaktoren (Versorgungsleitungen, eisenhaltiges Schuttmaterial usw.) nicht möglich. Es ist daher folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

7.5 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Ortskerns von Geilenkirchen. Es muss mit einem Bodenarchiv vom Mittelalter bis zur Neuzeit gerechnet werden. Das Gelände ist durch Nachkriegsbebauung stark geprägt, wodurch die historische Substanz zum größten Teil gestört sein wird. Es wird auf die historische Bedeutung der Fläche und die damit verbundene Funderwartung zur Geschichte der Stadt hingewiesen. Erdeingriffe in diesem Bereich sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen anzuzeigen. Es ist ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

8. FLÄCHENBILANZ

1.	Überbaubare Grundstücksflächen: (gem. § 23 BauNVO)	
	MK 1	3.989 m ²
	MK 2	3.644 m ²
	MK 3	15.177 m ²
	MK 4	1.859 m ²
	MK 5	1.331 m ²
	Zwischensumme überbaubare Flächen insgesamt	26.000 m²
2.	Verkehrsflächen	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	450 m ²
	Gesamtfläche Geltungsbereich	26.450 m²

Geilenkirchen, 24.04.2008
I.V.

Hausmann
I. Beigeordneter