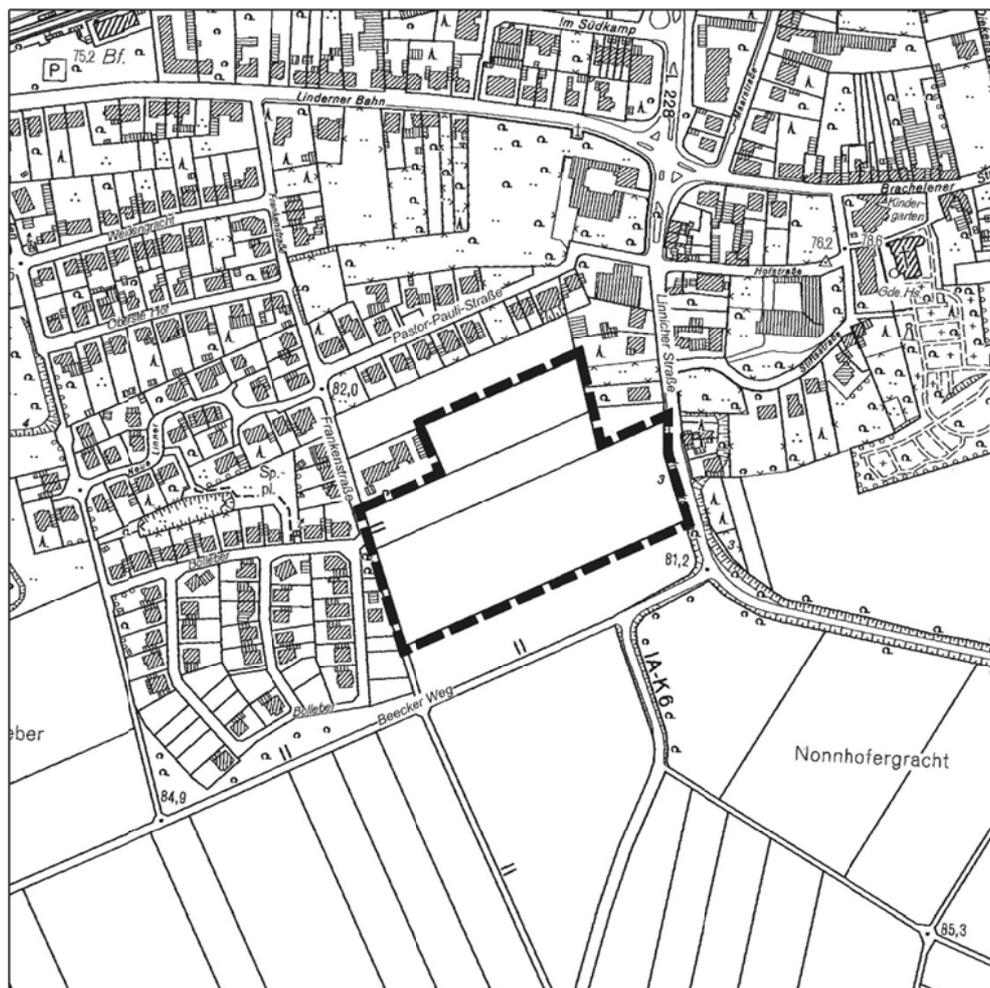




Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 112 'Frankenstraße'



Lage des Plangebietes

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 112**
- 2. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
 - 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 - 3.2 Öffentliche Auslegung
- 4. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 112

Durch das Baugebiet soll die hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt, die Eigentumsbildung unterstützt und mit der Ausweisung neuer Bauflächen der Abwanderung junger Menschen entgegengewirkt werden, um damit mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen. Mit dem geplanten Baugebiet soll für den südlichen Ortsrand von Lindern eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt und der Ort sinnvoll arroundiert werden. Aufgrund der bisher unbebauten Flächen zwischen dem Wohngebiet Bolleber und dem Ortskern von Lindern bietet sich die bauliche Schließung dieses Bereiches an. Insbesondere die Nähe zum Bahnhofpunkt verleiht dem Standort eine hohe Attraktivität.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden die Umweltauswirkungen durch das zukünftige Plangebiet ermittelt. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltprüfung erfolgte im Umweltbericht. Dabei wurden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte auf Grundlage der Auswertung der schutzbezogenen Daten aus vorliegenden Gutachten und Grundlagenkarten sowie des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der Artenschutzvorprüfung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes ‚Geilenkirchener Wurmatal‘, der für die Fläche keine besonderen Schutzfestsetzungen vorsieht.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Gemäß Ausgleichsbilanzierung innerhalb dieses Fachbeitrages wird der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes selber nicht vollständig ausgeglichen. Die Realisierung der notwendigen externen Aus-

gleichsmaßnahmen wird durch eine entsprechende Geldzahlung sichergestellt. Die Untere Naturschutzbehörde verpflichtet sich, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gebiet der Stadt Geilenkirchen vorzusehen.

Aus Sicht des Artenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn präventive Maßnahmen zum Schutz des Feldsperlings beachtet werden. So soll der unmittelbar von dem Vorhaben betroffene Acker bereits vor Beginn der Baufeldräumung möglichst unattraktiv in Bezug auf das Nahrungsangebot sein (also z.B. Vermeidung von Getreide- und Rapsanbau), so dass der Feldsperling bereits frühzeitig andere Nahrungsquellen in der Umgebung nutzt. Außerdem soll die Baufeldräumung im Winterhalbjahr stattfinden.

Die zukünftige Oberflächenversiegelung schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Da der Durchlässigkeitsbeiwert für eine Versickerung im Plangebiet nicht ausreicht und ein ortsnahes Gewässer, in das eingeleitet werden könnte, nicht vorhanden bzw. eine Einleitung unter wirtschaftlichen Aspekten nicht durchführbar ist, soll das Niederschlagswasser einem zentralen Rückhaltebecken am Südostrand des Plangebietes zugeführt werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine erholungsbedeutsamen Flächen in Anspruch genommen. Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen führen zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Bestandsbebauung.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Anregungen der Bürger gemäß der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden in die Abwägung eingestellt. Seitens der Bürger wurden keine Bedenken geäußert.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Stadt Linnich informatorisch auf das Windkraftprojekt Gereonsweiler-Linnich hingewiesen. Dabei seien insgesamt 21 Windkraftanlagen mit einer Gesamthöhe von ca. 180 m vorgesehen. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten im Rahmen der Aufstellung der Linnicher Bauleitpläne werden die Immissionsgrenzwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die auf Geilenkirchener Stadtgebiet bereits vorhandenen Windkraftanlagen eingehalten. In der Begründung und im Umweltbericht wurde auf die Situation hingewiesen.

Vom Geologischen Dienst wurde u.a. empfohlen, einen Hinweis auf die Lage im Einflussbereich des ‚Merzhausener Sprungs‘ aufzunehmen. Dazu hat die RWE Power AG auf konkrete Nachfrage mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Bewegungsaktivität zu verzeichnen und somit eine Bergschadensgefährdung nicht erkennbar sei. Auf einen entsprechenden Hinweis wurde deswegen verzichtet. Außerdem wurde empfohlen, Hinweise zu Grundwasserabsenkung, Grundwasserwiederanstieg, Sumpfungsauswirkungen, mögliche Bodenbewegungen sowie Erdbebengefährdung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zur Erdbebengefährdung wurde ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ergänzt. Weiter wurde der gewünschte Rahmen des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung beschrieben.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von der RWE Power AG darauf hingewiesen, dass das Plangebiet teilweise humoses Bodenmaterial enthalte und der Boden darum bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren könne. In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis zu den Baugrundverhältnissen aufgenommen. Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.

Seitens der Landwirtschaftskammer NRW wurde bemängelt, dass durch das Plangebiet nicht der gesamte Feldblock überplant werde. Mit der vorliegenden Planung entstünden nördlich und südlich landwirtschaftliche Restflächen. Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die im Norden liegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht mit einschließt, da sie derzeit weiter als solche genutzt werden und für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen aber eine eventuelle bauliche Ausdehnung nach Norden gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt. Die südliche Abgrenzung ergibt sich aus dem kurz- bis mittelfristigen Bedarf. Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen zur Plangebietsabgrenzung ergänzt.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW äußerte Bedenken gegen die Anbindung eines Geh-/Radweges an die L 228, da hierdurch ein unnötiger Gefahrenpunkt entstünde. In Abstimmung mit Straßen.NRW wurde die Planung eines Geh- und Radweges auf einen Fußweg beschränkt. Die Ausführungsplanung wird mit Straßen.NRW abgestimmt.

Weiter wurden Bedenken gegen den geplanten Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens auf die Straßenfläche der L 228 und die Standsicherheit der Böschung geäußert. In Abstimmung mit Straßen.NRW wurde der Notüberlauf auf die Straßenfläche aufgegeben und die Standsicherheit der Böschung durch einen Gutachter nachgewiesen.

Vom Gesundheitsamt des Kreises Heinsberg wurde mitgeteilt, dass aus gesundheitlicher Sicht keine Bedenken bestehen würden, wenn gesundheitlich relevante Geruchsbelästigungen durch die in der Nachbarschaft befindlichen

landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu besorgen seien. Da der Änderungsbe-
reich nicht näher an eine bestehende Anlage heranrückt als die bereits seit
2011 bestehende Wohnbebauung, kann eine entsprechende Genehmigung
nach BImSchG für Mastplätze von 22.06.2011 herangezogen werden. Gemäß
dieser Genehmigung sei der Schutz vor erheblichen Auswirkungen durch
Keime und Bioaerosole aufgrund des großen Abstandes sichergestellt. Der
bereits bestehende Hinweis im Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass erst nach Vorlage
einer ordnungsgemäßen Prüfung der Artenschutzbelange eine abschließende
Stellungnahme der ULB möglich sei. Die Stellungnahme zum Artenschutz
wurde daraufhin ergänzt. Damit war für die ULB die Artenschutzprüfung nun-
mehr ausreichend. Sofern alle genannten Maßnahmen zum Schutz und zur
Vermeidung umgesetzt würden, wurden keine Bedenken gegen das Vorhaben
geäußert. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 112 wurde entspre-
chend ergänzt.

Seitens der Unteren Wasserbehörde wurde keine Stellungnahme abgegeben,
weil die Entwässerungskonzeption zunächst nicht dargelegt wurde. Im Rah-
men der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 wurde ein Hochwasser-
schutznachweis erarbeitet. Gemäß diesem Nachweis ist der Hochwasser-
schutz gewährleistet.

Von der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden aufgrund der bestehen-
den bzw. der sich im Genehmigungsverfahren befindlichen Konzentrationszo-
nen für Windenergieanlagen Bedenken geäußert. Da gemäß Lärmgutachten
für die auf Linnicher Stadtgebiet geplanten WEA der zulässige Schallimmissi-
onsrichtwert für den Nachtzeitraum lediglich um 2 dB (A) unterschritten wird,
könnten weitere Geräuschimmissionen wie Klimaanlage etc. zu einer Über-
schreitung des Richtwertes führen. Deswegen sei der Betrieb lärmrelevanter
haustechnischer Anlagen auszuschließen. Das angesprochene Lärmgutach-
ten stellt eine Worst-Case-Betrachtung dar und berücksichtigt, dass alle An-
lagen unter Vollast laufen. Da das Plangebiet außerhalb der Hauptwindrichtung
liegt, wird es somit im Plangebiet erheblich leiser sein als der errechnete Ma-
ximalwert. Die haustechnischen Anlagen unterliegen den Anforderungen des
§ 22 Abs. 1 BImSchG. Danach dürfen sie nur derart betrieben werden, dass
schädliche Umwelteinwirkungen verhindert bzw. auf ein Mindestmaß be-
schränkt werden. Somit ist ein im Bebauungsplan unbewältigter Interessen-
konflikt nicht erkennbar. Die haustechnischen Anlagen können durch Aufstel-
lung in Gebäuden oder Einhausungen auch ohne Festsetzungen im Bebau-
ungsplan so betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermie-
den werden. Ein vorsorglicher Ausschluss ist im Sinne der planerischen Zu-
rückhaltung nicht erforderlich.

Weitere Anregungen wurden zur Kenntnis genommen oder hatten nach erfolgter Abwägung entsprechend der Ziele der Planung keine Planänderung zur Folge.

3.2 Öffentliche Auslegung

Seitens der Bürger wurden keine Bedenken geäußert. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde von der Stadt Linnich darauf hingewiesen, dass nunmehr innerhalb des Windkraftprojektes Gereonsweiler-Linnich statt 21 lediglich 11 Anlagen geplant seien. Die Gesamthöhe solle im Rahmen des Offenlagebeschlusses für den entsprechenden Bebauungsplan auf 190 m begrenzt werden. Aufgrund der Reduzierung der Anlagen von 21 auf 11 wurde davon ausgegangen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. In der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde auf die Situation eingegangen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wies auf ein mögliches Kampfmittelvorkommen im Plangebiet hin. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Vom Kreis Heinsberg sowie von Straßen.NRW wurden keine weiteren Bedenken geäußert. Weitere Anregungen wurden zur Kenntnis genommen oder hatten nach erfolgter Abwägung entsprechend der Ziele der Planung keine Planänderungen zur Folge.

4. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante

Die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Einzelhausbebauung innerhalb der Stadt Geilenkirchen rechtfertigt die Ausweisung eines Baugebietes in geplanter Größe. Innerörtliche Flächen, die entsprechend dem Grundsatz der Nachverdichtung und Innenentwicklung vorrangig zu bebauen wären, scheiden für eine Innenentwicklung und Innenverdichtung aus, weil potentielle Flächen in entsprechendem Umfang nicht zur Verfügung stehen. Die realistischen Möglichkeiten entsprechen nicht den Wohnbedürfnissen nach einer Einfamilienhausbebauung mit Garten. Flächenpotentiale, deren Aktivierung kurzfristig realistisch ist, stehen nicht zur Verfügung.

Somit verbleibt im Bereich Lindern nur die Arrondierung des Ortsrandes und die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen. Zur Flächenauswahl wird auf das Verfahren zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Vorentwurfes wurden verschiedene Vorkonzepte erstellt, die bezüglich der Dichte und der Bauweisen Ähnlichkeiten, aber bezüglich der Straßenführung und der Lage der Baufenster

Unterschiede aufwiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurde diejenige Variante weiterentwickelt, die die geringste Versiegelung, die höchste Wohnqualität und die geringsten Probleme bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung erwarten lässt.

Geilenkirchen, 04.01.2018

Schmitz
Bürgermeister