

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**



Lage des Änderungsbereiches

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **A BEGRÜNDUNG**

- 1. Erforderlichkeit der Planung**
- 2. Lage und Größe des Änderungsbereiches**
- 3. Planungsrechtliche Vorgaben**
  - 3.1 Ziele der Landesplanung
  - 3.2 Landschaftsplan
  - 3.3 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche
  - 3.4 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan
- 4. Inhalt der Planung**
- 5. Erschließung und Entwässerung**
- 6. Umweltschützende Belange**
- 7. Hinweise**

### **B UMWELTBERICHT**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

## **A BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 5 (5) BauGB**

### **1. Erforderlichkeit der Planung**

Durch die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen soll die Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden. Dabei wird die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen. Gesucht werden vornehmlich ruhig gelegene hochwertige Einfamilienhausgrundstücke, die stadtkernnah liegen und gut angebunden sind sowie geeignete Flächen für eine Mehrfamilienhausbebauung bzw. für das Betreute Wohnen. Aufgrund des Einwohnerzuwachses insbesondere im Osten der Stadt Geilenkirchen wird der Standort für eine neue Kindertagesstätte benötigt. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Geilenkirchen ist es, durch die Verhinderung der Abwanderung jüngerer Menschen und durch den Zuzug neuer Einwohner aus dem Umland mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Aufgrund der vorgenannten Wohnwünsche scheidet eine Innenentwicklung und Innenverdichtung aus, weil potentielle Flächen in entsprechendem Umfang nicht mehr zur Verfügung stehen. So wurde eine ehemalige Brachfläche nördlich der Herzog-Wilhelm-Straße (frühere Molkerei) kürzlich mit einem Bebauungsplan überplant und wird derzeit für eine Wohnbebauung erschlossen. (Bebauungsplan Nr. 109, 1. Änderung)

Eine weitere Fläche wurde ebenfalls kürzlich in Bauchem neu überplant (Sozialzentrum Bauchem, Bebauungsplan 28, 7. Änderung). Die Bebauungsplangebiete Nr. 108 ‚Erweiterung Flussviertel‘ nördlich des ursprünglichen Flussviertels sowie Nr. 113 ‚Am Gut Loherhof‘ sind mittlerweile nahezu zugelaufen, so dass im zentralen Bereich kaum weitere Grundstücke zur Verfügung stehen. Der vorhandene Bedarf setzt eine größere zusammenhängende Fläche voraus.

Eine Freifläche südlich der Jahnstraße stellt sich momentan als innerstädtische Grünfläche dar und erfüllt kleinklimatische Funktionen. Unterstellt man eine entsprechende Bedarfsentwicklung auch für die nächsten Jahre wie es die derzeitigen Prognosen sagen, wäre auch diese Fläche für eine Bebauung in Betracht zu ziehen oder ggf. im Rahmen eines Flächentausches mit einer Freiraumdarstellung zu versehen.

Somit verbleibt nur die Expansion im Randbereich des Siedlungsschwerpunktes des Stadtkerns Geilenkirchen und die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen. Hier werden im Folgenden insgesamt 12 Flächen betrachtet, die für eine Wohnbauflächenausweisung in Frage kommen. Die einzelnen Flächen wurden mit Buchstaben gekennzeichnet. Die konkrete Lage ist der Abbildung 1 zu entnehmen. Die einzelnen Flächen wer-

den nach folgenden Kriterien dargestellt: Darstellung im Regionalplan, Lage im Landschaftsplan, Erschließungsmöglichkeit, Entfernung zum Stadtkern, Umweltbelange, Lage zu Lärmschutzzonen der Nato-Airbase (nach Fluglärmschutzverordnung Geilenkirchen vom 15.10.2013), städtebauliche und sonstige Aspekte.

*A. Fläche am Gut Loherhof II*

Als ASB dargestellt; kein Landschaftsschutzgebiet und kein Überschwemmungsgebiet, Erschließung über Rheinstraße, Pater-Briers-Weg, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.300 m, nicht in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

*B. Südlich Jülicher Straße*

Lage im Allgemeinen Freiraum des Regionalplans, kein Landschaftsschutzgebiet, schwierige Erschließung, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.100 m, Lärmbeeinträchtigung durch L 240 und Jülicher Straße, Nachbarschaft zur Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

*C. An der Friedensburg / hinter Hünshoverhof*

Lage im Allgemeinen Freiraum, Schutz der Landschaft im Regionalplan, teilweise Wald und Landschaftsschutzgebiet, intensive Schutzvorschriften im Wurmatal; Entfernung zum Stadtkern ca. 800 m; Lärmbeeinträchtigung durch L 240; unmittelbare Nähe zur Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

*D. Wurmauenpark / Gut Eichental / Hommerschen*

Lage im Allgemeinen Freiraum, Schutz der Landschaft und regionaler Grünzug im Regionalplan, Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet, intensive Schutzvorschriften im Wurmatal und Naherholungsgebiet, Entfernung zum Stadtkern 900 m; Lärmbeeinträchtigung durch L 364, Lage in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

*E. Zwischen Sportplatz, Am Hallenberg und L 42*

Lage im Allgemeinen Freiraum, Schutz der Landschaft und Regionaler Grünzug im Regionalplan, Landschaftsschutzgebiet - teilweise Wald, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.100 m; Lärmbeeinträchtigung durch L 42, Lage in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

*F. Südwestlich von Bauchem Richtung Teveren*

Lage im Allgemeinen Freiraum, Landschaftsschutzgebiet und wichtige Naherholungsfunktion; Entfernung zum Stadtkern ca. 1.400 m; Lage in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

*G. Zwischen Bauchem und Gewerbegebiet Niederheid*

Lage im Allgemeinen Freiraum, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.800 m, Lärmbeeinträchtigung durch B 56 und angrenzendes Gewerbegebiet, Abstände zwischen Gewerbe und Wohnbebauung einzuhalten, Lage in der Nachbarschaft zur Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

*H. Zwischen Bauchem / Geilenkirchen Nord und Niederheid*

Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.500 m, Erschließung über Quimperléstraße/ Niederheider Weg möglich, Lage außerhalb der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

*I. Zwischen Bauchem / Geilenkirchen Nord und Niederheid*

Lage im Allgemeinen Freiraum, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.600 m, Zusammenwachsen der Ortslage kein stadt- und landesplanerisches Ziel, Lage außerhalb der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

*J. Fläche nordöstlich des Blumenviertels*

Lage teilweise innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.400 m; Zusammenwachsen von Stadtkern und Niederheid kein stadt- und landesplanerisches Ziel; Lärmbeeinträchtigung durch Landstraße; Lage außerhalb der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

*K. Fläche nordöstlich Tripser Wäldchen*

Lage im Allgemeinen Freiraum, Lage im Bereich zum Schutz der Landschaft, zusammen mit dem Wurmatal schützenswerte Landschaft; kaum zu erschließen; Entfernung zum Stadtkern ca. 1.400 m, Lage außerhalb der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

*L. Bereich Wurmatal / Tripser Mühle / Gut Tichelen*

Lage im Allgemeinen Freiraum, Lage im Bereich zum Schutz der Natur; hochwertiges Landschaftsschutzgebiet mit zahlreichen Schutzzräumen und Festsetzungen im Landschaftsplan, Überschwemmungsgebiet, ungünstige Erschließungsmöglichkeit, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.300 m, nicht in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.



### Abbildung 1

### Lage der Flächen A – L

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und der daraus resultierenden notwendigen kurzfristigen Umsetzung der Baulandentwicklung scheiden tendenziell Flächen aus, die außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplanes liegen. Des Weiteren sollen keine Flächen in Anspruch genommen werden, die in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase oder in deren Nähe liegen. Flächen, die aus anderen Gründen (z. B. Schutz der Landschaft, Flächen mit erheblichem Lärmeintrag, unerwünschtes Zusammenwachsen von Ortsteilen etc.) für eine Baulandentwicklung eher ungeeignet sind, scheiden ebenfalls aus und sollen nicht zu Wohnbauland entwickelt werden. Somit verbleiben letztendlich die Flächen A und H.

Die Fläche A ist tendenziell aufgrund kürzerer Wege zum Stadtkern, insbesondere zum Bahnhof Geilenkirchen vorzuziehen. Sie ist auch besser an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden (B221). Dieser Fläche wird daher der Vorzug gegeben, zumal sich mit der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 77, der nördlichen Erweiterung durch den Bebauungsplan Nr. 108 und der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 113 gezeigt hat, dass dieser Bereich sehr gut angenommen wird und dort eine hohe Nachfrage besteht.

Mit der geplanten 75. Flächennutzungsplanänderung soll für die Fläche A am östlichen Stadtrand von Geilenkirchen-Hünshoven eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung fortgesetzt werden, die mit der Realisie-

rung des ‚Flussviertels‘ eingeleitet wurde. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Entwicklung zu schaffen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Hierbei ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen aufgrund fehlender Alternativen (siehe oben) unumgänglich (§ 1a Abs. 2 BauGB).

## **2. Lage und Größe des Änderungsbereiches**

Der Bereich der 75. Flächennutzungsplanänderung liegt am östlichen Rand der Ortslage Geilenkirchen-Hünshoven nördlich der Jülicher Straße und westlich des Pater-Briers-Weges. Der topographische Hochpunkt des Änderungsbereiches liegt im Südwesten bei ca. 100 m ü. NN. Das Gelände fällt Richtung Nordwesten auf ca. 96 m ü. NN ab. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,2 ha.

Östlich des Änderungsbereiches und damit östlich des Pater-Briers-Weges befindet sich der Sportpark Loherhof mit einer Vielzahl von Sportmöglichkeiten wie Tennis, Badminton, Golf etc.. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportpark liegt das ehemalige Eichendorff-Kolleg der FH Aachen, in dem um 1925 errichteten ehemaligen Kloster- und Missionsgebäude. Zum historischen Baubestand gehört ein Pavillon, der gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist.

Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 250 m Entfernung ein Golfplatz und südlich freier Landschaftsraum, der vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

Durch den Änderungsbereich verlief bis 2017 eine 110-kV-Leitung, die inzwischen ersatzlos demontiert worden ist.

## **3. Planungsrechtliche Vorgaben**

### **3.1 Ziele der Landesplanung**

Die Ziele der Landesplanung werden im Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen konkretisiert. Der Bereich der 75. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des ‚Allgemeinen Siedlungsbereiches ASB‘.

Die Abstimmung der beabsichtigten 75. Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Landesplanung entsprechend § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz ist im Vorfeld des Änderungsverfahrens erfolgt.

### **3.2 Landschaftsplan**

Der Bereich der 75. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Landschaftsplanes ‚Geilenkirchener Wurm‘, der hier keine Schutzausweisungen trifft.

### **3.3 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche**

Innerhalb des Bereiches der 75. Flächennutzungsplanänderung liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

### **3.4 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan**

Im heute gültigen Flächennutzungsplan sind die Gesamtflächen des Bereiches der 75. Flächennutzungsplanänderung als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

## **4. Inhalt der Planung**

Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Bereich der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen zukünftig folgende Nutzungen dargestellt werden:

- „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) im gesamten Bereich der Änderung
- Anlage einer Kindertagesstätte im südlichen Bereich der Änderung als Kennzeichnung ohne Flächendarstellung

## **5. Erschließung und Entwässerung**

Der Bereich der 75. Flächennutzungsplanänderung soll unmittelbar über den Pater-Briers-Weg erschlossen werden. Eine zweite Anbindung soll an die Lahnstraße erfolgen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Niederschlagswasser soll dem bestehenden Versickerungsbecken nordwestlich des Änderungsbereiches im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 zugeführt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch vorhandene Kanäle in angrenzenden Straßen gewährleistet.

Näheres zur Erschließung und Entwässerung regelt der Bebauungsplan Nr. 117, der parallel zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird.

## **6. Umweltschützende Belange**

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ermittelt werden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Rahmen des Eingriffes in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG werden im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 117 bilanziert. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan abgesichert.

## **7. Hinweise**

Innerhalb des nachgeordneten Bebauungsplanes Nr. 117 wird innerhalb der Begründung darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149 befindet.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohlenbergbau befindet. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

Nach Aussage des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland liege der Änderungsbereich auf den Lössböden der Rheinischen Tiefebene, deren fruchtbare Böden seit ca. 7.000 Jahren intensiv genutzt und besiedelt worden seien. Prinzipiell sei davon auszugehen, dass sich Bodendenkmäler der verschiedensten Zeitstellungen erhalten hätten. Aufgrund fehlender systematischer Untersuchungen seien keine Bodendenkmäler im Änderungsbereich bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich die Stadt Geilenkirchen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen ist.

## **B      UMWELTBERICHT**

*(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*