



Stadt Geilenkirchen

76. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 118
Bereich Püttstraße zwischen Niederheid und Gillrath
„Erweiterung Gewerbegebiet Niederheid“
Begründung zur Planaufstellung - Vorentwurf, März 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	3
1.2	Änderungsbereich	5
1.3	Gewerbeflächenbedarf der Stadt Geilenkirchen	5
1.4	Gewerbeflächenbedarf für die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens	6
2	Planerische Vorgaben	7
2.1	Raumordnung und Landesplanung	7
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Landschaftsplan und Schutzgebiete	8
2.4	Bodendenkmalpflege	8
2.5	Erdbebenzone	9
2.6	Artenschutz	9
2.7	Umweltprüfung	9
2.8	Klimaschutzkonzept und Einzelhandelskonzept	10
3	76. Flächennutzungsplanänderung (Vorentwurf)	12
4	Bebauungsplan Nr. 118 (Vorentwurf)	13
4.1	Äußere verkehrliche Erschließung	13
4.2	Innere verkehrliche Erschließung	13
4.3	Ver- und Entsorgung	14
4.4	Gewerbe- und Industriegebiet	15
4.5	Lärmimmissionsschutz	15
4.6	Grünflächen	16

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 106 „Lise-Meitner-Straße“ hat die Stadt Geilenkirchen zuletzt ein Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 10 ha entwickelt. Zwischenzeitlich wurden hier nahezu alle Grundstücke veräußert und durch Gewerbebetriebe besiedelt. Es wurden sowohl Unternehmen in Geilenkirchen neu gegründet als bereits bestehende Betriebe erweitert. Zur Deckung des weiterhin bestehenden Neuansiedlungs-, Erweiterungs- und Verlagerungsbedarfs können aktuell keine weiteren Gewerbeflächen im Stadtgebiet angeboten werden. Demgegenüber ist die Gewerbeflächennachfrage nach wie vor ungebrochen hoch.

Die Stadt Geilenkirchen beabsichtigt deshalb, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für eine Fläche von rund 20 ha beidseitig der Püttstraße im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Niederheid zu ändern. Die Grundstücksflächen im Änderungsbereich sind aktuell als sogenannter „Außenbereich“ nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen derzeit ganz überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und wird aktuell als Ackerland genutzt. Die Anschlussstelle an die Bundesstraße 221 im Osten des Änderungsbereichs stellt der FNP als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge“ und als „Grünfläche“ dar.

Ziel der 76. Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) anstelle der bisherigen Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Stadt Geilenkirchen gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 118 „Erweiterung Gewerbegebiet Niederheid“ auf. Die Aufstellung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung erfolgen im Regelverfahren, d. h. jeweils mit Durch-

führung aller Beteiligungsschritte nach den §§ 3, 4 in Verbindung mit § 4a BauGB.

Die Bauleitplanung ist erforderlich, um ausreichend Flächen zur Verfügung stellen zu können, auf denen zu etwa gleichen Teilen sowohl die allgemein bestehende Gewerbeflächennachfrage in Geilenkirchen als auch der innerhalb der kommenden zwei Jahre anstehende Flächenbedarf für das Erweiterungsvorhaben eines ortsansässigen Unternehmens für Lasertechnik in der Metallverarbeitung gedeckt werden kann.

Für die Stadt Geilenkirchen wurde ein Gewerbeflächenbedarf von insgesamt ca. 25,5 ha bis zum Jahre 2032 ermittelt. Die Erschließung neuer Gewerbeflächen westlich der Bundesstraße 221 dient der dringend gebotenen Deckung des Gewerbeflächenbedarfs in Geilenkirchen und der Sicherung der gesamstädtischen Entwicklung, indem auch mittel- bis langfristig Grundstücke zur Deckung der Gewerbeflächennachfrage auf Geilenkirchener Stadtgebiet bereitgestellt werden (können).

Für die geplante 76. Flächennutzungsplanänderung hatte die Stadt Geilenkirchen mit Schreiben vom 25. April 2018 die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) an die Obere Planungsbehörde gestellt. Die landesplanerische Anfrage beinhaltete zu diesem Zeitpunkt noch nicht den Expansionsbedarf des ortsansässigen Unternehmens und wichtigen Arbeitgebers in Geilenkirchen. Die landesplanerische Anpassungsbestätigung konnte aufgrund der aktuellen Darstellung des Regionalplans „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ seinerzeit nicht erteilt werden. Nachdem sich, in Verbindung mit dem allgemeinen Bedarf an Gewerbeflächen, der Flächenbedarf für das Erweiterungsvorhaben des ortsansässigen Unternehmens für Lasertechnik in der Metallverarbeitung konkretisiert hatte, fand am 23. August 2018 eine Erörterung zwischen der Stadt Geilenkirchen und der Bezirksregierung Köln statt. Hierbei wurde der Stadt Geilenkirchen die grundsätzliche Zustimmung der Bezirksregierung zum Planvorhaben „Erweiterung des Gewerbegebiets Niederheid“ signalisiert und abgestimmt, dass hierzu ein Antrag auf Änderung des Regionalplans (GEP'99) notwendig ist.

In seiner Sitzung am 03.07.2019 hatte der Rat der Stadt Geilenkirchen beschlossen, die erforderliche Änderung des Regionalplanes zu beantragen, den Flächennutzungsplan zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 118 aufzustellen. Der Beschluss lautete:

„Es wird beschlossen, bei der Bezirksregierung Köln als zuständige Regionalplanungsbehörde einen Antrag zu stellen, zur Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des geltenden Gebietsentwicklungsplanes, mit dem Ziel, die landesplanerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebiets zu schaffen.

Es wird beschlossen, ein Verfahren zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten mit dem Ziel, die in Rede stehenden Flächen als Gewerbegebiete darzustellen.

Es wird beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 einzuleiten mit dem Ziel, die in Rede stehenden Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln.“

Mit Schreiben vom 04.05.2020 hat die Stadt Geilenkirchen daher gemäß § 19 Abs. 2 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) beantragt, den Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen, zu ändern, mit dem Ziel, im Regionalplan künftig „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (GIB) anstelle von bisher „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ darzustellen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung und der beantragten Regionalplanänderung wurden verschiedene Flächenalternativen zum gewählten Standort westlich der Bundesstraße 221 „Erweiterung Gewerbegebiet Niederheid“ geprüft. Bei der Auswahl des nunmehr beantragten Änderungsbereichs wurden die Ziele und Grundsätze des geltenden Landesentwicklungsplanes beachtet:

Mit der Lage des Änderungsbereichs und der geplanten Nutzung wird dem Ziel 6.3-3 des LEP Rechnung getragen, wonach neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen unmittelbar an (gleichartige) bestehende Bereiche anschließen sollen. Die Lage des Plangebiets an der Bundesstraße 221 ermöglicht eine direkte Anbindung an das

überörtliche Straßenverkehrsnetz, wobei der vierstreifige Ausbau der B 221 in Richtung A 46 zwischen Tripsrath und der Autobahnauffahrt Gegenstand des Bundesverkehrswegeplans 2030 ist. Die Möglichkeit einer ortsdurchfahrtfreien Anbindung zu den Bundesautobahnen A 44 (Aachen – Kassel) und A 46/B 56 (Niederlande – Ruhrgebiet) entspricht dem Grundsatz 6.3-5, der möglichst kurze Wege zur Anbindung von Gewerbestandorten an das überörtliche Straßenverkehrsnetz fordert.

Eine Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Stadtteilen Gillrath und Hatterath in südöstliche Richtung ist nicht geplant, wonach dem Grundsatz 6.3-2 des Landesentwicklungsplans (LEP) Rechnung getragen wird. Danach dürfen/sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe innerhalb bestehender Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen durch das Heranrücken anderer Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Aus Sicht der Stadt Geilenkirchen verfügt der beantragte Regionalplanänderungsbereich über die mit Abstand beste Flächeneignung für die planerische und bauliche Entwicklung mit dem Ziel einer gewerblichen Nutzung. Für die gewählte Fläche sprechen im Wesentlichen folgende Gründe:

- Anschluss an das Gewerbegebiet Niederheid gegeben (Püttstraße/Von-Humboldt-Straße)
- Unmittelbare verkehrliche Anbindung an und von der B 221
- Synergie-Effekte mit dem angrenzenden Gewerbegebiet Niederheid zu erwarten
- Vergleichsweise großer Abstand (mindestens 300 m) zu schutzwürdigen Nutzungen qualifiziert das Plangebiet auch für eine industrielle Nutzung
- Naturschutzrechtliche Gründe stehen einer Bauleitplanung am ausgewählten Standort nicht entgegen. Der geplante Standort liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans I/3 „Geilenkirchener Wurmatal“ des Kreises Heinsberg. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft i. S. d. § 23 LNatSchG NRW sind für den vorgesehenen Regionalplanänderungsbereich weder festgesetzt noch betroffen.

Die Stadt Geilenkirchen beabsichtigt, die für die gewerbliche Entwicklung im Änderungsbereich erforderlichen Flächen im Kauf- und/oder Tauschwege zu erwerben. Parallel dazu führt sie eine Abschätzung des voraussichtlichen Flächenbedarfs für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs durch.

1.2 Änderungsbereich

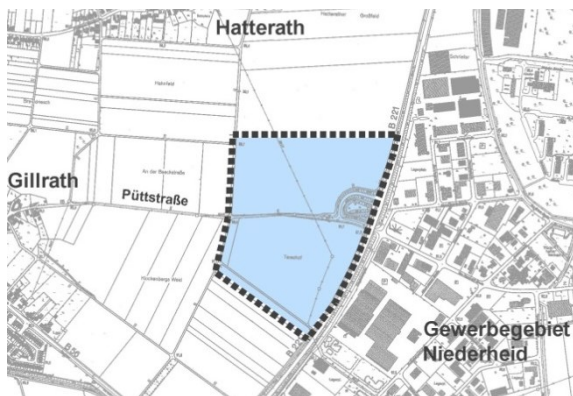
Der Änderungsbereich hat eine Fläche von insgesamt rund 20 ha und erstreckt sich in der Gemarkung Geilenkirchen, Flur 37 auf die Flurstücke mit den Nummern 21, 85, 86, 148 und 149 (private und kirchliche Eigentümer) sowie auf die Flurstücke Nummern 20, 33, 26, 87, 89 und 207 (Eigentümer Stadt Geilenkirchen und Landesbetrieb Straßen NRW).

Von der Gemarkung Geilenkirchen, Flur 21 liegt das Flurstück Nummer 1 (private Eigentümer) im Änderungsbereich.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch weitere, angrenzende Flächen des „Hatterather Großfelds“
- im Osten durch die Bundesstraße 221, die im nördlichen Abschnitt entlang des Plangebiets in Dammlage verläuft
- im Süden („Tereshof“) durch die angrenzenden Parzellen der „Klockenbergs Weid“ und
- im Westen durch den Wirtschaftsweg, der vom Ortsteil Hatterath bis zur südlich gelegenen Karl-Arnold-Straße verläuft.

Abbildung 1: Änderungsbereich



Quelle: Stadt Geilenkirchen, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das Geländeniveau im Plangebiet liegt zwischen etwa 90,5 m über Normalhöhen-Null (NHN) im Nordwesten und 92,00 m über NHN im Südosten. Die Plangebietsfläche weist damit über eine Distanz von ca. 700 m ein geringfügiges Gefälle von Südwesten nach Nordosten auf, stellt sich jedoch vor Ort weitestgehend eben dar.

Die Flächen im Plangebiet werden, abgesehen von bestehenden Straßen und Wegen, derzeit ackerbaulich genutzt.

Mit Ausnahme einiger Laubbäume im östlichen Abschnitt der Püttstraße und eines Einzelbaums am südwestlichen Plangebietsrand weist das Plangebiet selbst keinen Gehölzbestand auf. Dichter Bewuchs ist dagegen an den Rand- bzw. Böschungsflächen der am östlichen Plangebietsrand verlaufenden B 221 vorhanden (außerhalb des Änderungsbereichs).

1.3 Gewerbeflächenbedarf der Stadt Geilenkirchen

Auf Grundlage des Siedlungsflächenmonitorings (Stand 2017) der Bezirksregierung Köln für die Kommunen im Regierungsbezirk Köln wurde für die Stadt Geilenkirchen ein Gewerbeflächenbedarf von 25,5 ha, bezogen auf einen Zeitraum von 15 Jahren, ermittelt. Dieser Zeitraum entspricht der üblichen Geltungsdauer eines Regionalplans. Rechnerisch ergibt sich hieraus ein jährlicher Gewerbeflächenbedarf von rund 1,7 ha in der Stadt Geilenkirchen.

Zur Überprüfung des ermittelten Bedarfs wurde exemplarisch betrachtet, in welchem Zeitraum das zuletzt entwickelte Gewerbegebiet in Geilenkirchen (Bebauungsplangebiet Nr. 106 „Lise-Meitner-Straße“) besiedelt wurde. Dieses Gebiet umfasst eine gewerbliche Nutzfläche von rund 10 ha. Seit Beginn der Grundstücksvermarktung im Februar 2015 wurden bis zum Februar 2020 (5 Jahre bzw. 60 Monate) ca. 9 ha in Anspruch genommen. Dies entspricht einem Flächenbedarf von 1.500 m² pro Monat bzw. 18.000 m² oder 1,8 ha pro Jahr.

Mit der 76. Flächennutzungsplanänderung sollen gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von etwa 20 ha (brutto) dargestellt werden. Bei einer durchschnittlichen Inanspruchnahme von ca. 1,8 ha im Jahr ist der Änderungsbereich geeignet,

den Gewerbeflächenbedarf der Stadt Geilenkirchen in den kommenden etwa elf Jahren zu decken.

1.4 Gewerbeflächenbedarf für die Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens

Innerhalb der kommenden zwei Jahre anstehende Flächenbedarf für das Erweiterungsvorhaben eines ortsansässigen Betriebs. Das innovative Unternehmen für Lasertechnik in der Metallverarbeitung hat bereits seit mehr als 20 Jahren seinen Sitz im Gewerbegebiet Niederheid. Der Betrieb ist einer der größten Anbieter für Lasertechnik im Bereich der Metallverarbeitung. Neben über 350 regionalen Kunden aus dem Bereich Handwerk und mittelständischer Industrie, zählen auch große Industriebetriebe zu den Firmenkunden. Mit über 400 Mitarbeitern (Tendenz steigend) ist der Betrieb ein wichtiger Arbeitgeber in der Stadt Geilenkirchen. Im Bereich der Mitarbeiterförderung wird das Unternehmen durch das vom Bundesforschungsministerium finanzierte Verbundprojekt „Eskodia“ unterstützt. Dies sichert u. a. den Erhalt des Fachkräftepotenzials am Standort Geilenkirchen.

Die Produktion des Elektrofahrzeugs „Streetscooter“ hat das Unternehmen in den letzten Jahren weiter sprunghaft wachsen lassen, wobei am Standort in Geilenkirchen die komplette Karosserie der Streetcooter gefertigt wird. Bisher konnten dem Unternehmen für seine sukzessive Erweiterung Flächen im unmittelbaren Umfeld des Betriebsstandorts in der Gutenbergstraße zur Verfügung gestellt werden. Dieses Flächenpotenzial ist inzwischen erschöpft.

Aufgrund der derzeitigen Entwicklung im Bereich der E-Mobilität im Automotive-Sektor ist das Wachstumspotenzial des Unternehmens kurz- bis mittelfristig dagegen bei Weitem noch nicht ausgeschöpft. In den kommenden zwei Jahren rechnet der Betrieb für seine anstehende Expansion mit einem Flächenbedarf von etwa 10 ha, den er gegenüber der Stadt Geilenkirchen angemeldet hat.

Während die Hauptverwaltung und Fertigungsstätten am bestehenden Betriebsstandort im Gewerbegebiet Niederheid erhalten bleiben, soll am Erweiterungsstandort im südlichen Teil des FNP-Änderungsbereichs eine moderne, hoch automatisierte, immissionsarme Produktionsstätte für die

Fertigung und Behandlung von Karosserien aus dem Automotive Bereich entstehen.

Abbildung 2: Bestehender Unternehmensstandort, Luftbildausschnitt



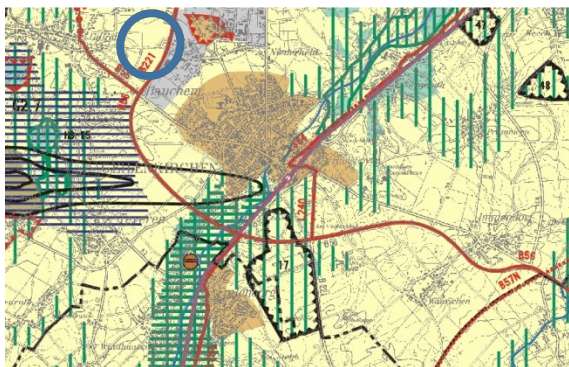
© Luftbild: google earth pro (2019)

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Köln für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP'99) stellt das Plangebiet als "Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" dar.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP'99) -Derzeitige Darstellung



Quelle: Internetportal der Bezirksregierung Köln

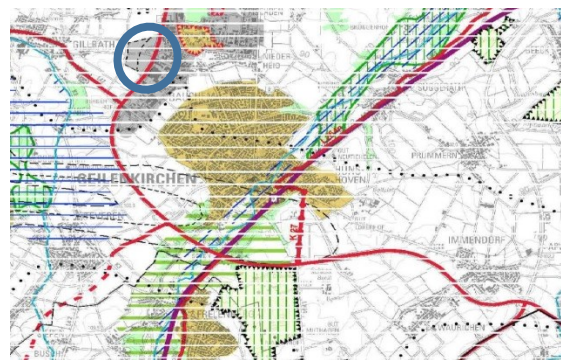
Siedlungsflächen werden im Regionalplan erst ab einer Größenordnung von zehn Hektar (10 ha) z. B. als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ oder Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)“ dargestellt. Die Siedlungsflächen kleiner Ortschaften liegen in der Regionalplandarstellung dementsprechend häufig im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“.

Aufgrund der Größenordnung der geplanten Erweiterung des Gewerbestandorts Niederheid und vor dem Hintergrund der Dauer des laufenden Verfahrens zur Regionalplanneuaufstellung bei bestehendem dringenden Gewerbeflächenbedarf, ist die Änderung des Regionalplans notwendig. Planerisches Ziel ist es, eine Fläche von rund 20 ha im Bereich Püttstraße zwischen Niederheid und Gillrath als „Gewerbe- und Industriebereich (GIB)“ anstelle des bisherigen "Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs" darzustellen.

Nach mündlicher Vorabstimmung mit der Oberen Planungsbehörde im August 2018 hat die Stadt Geilenkirchen mit Bezug auf § 19 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW), die Durch-

führung eines (vorgezogenen) Änderungsverfahrens zum Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen bei der Bezirksregierung Köln beantragt. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln befindet sich derzeit im Neuaufstellungsverfahren. Im Plankonzept für den Regionalplan ist der Änderungsbereich bzw. das Bebauungsplangebiet bereits als GIB dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplankonzept (Stand März 2018) für den Regierungsbezirk Köln, Kreis Heinsberg - Geplante Darstellung



Quelle: Internetportal der Bezirksregierung Köln

2.2 Flächennutzungsplan

Zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht für den Gewerbestandort stellt die Stadt Geilenkirchen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur 76. FNP-Änderung den Bebauungsplan Nr. 118 auf.

Die Beantragung der Regionalplanänderung und die Durchführung der Bauleitplanverfahren erfolgen auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 03.07.2019.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt im räumlichen Änderungsbereich überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Der Anschluss (Zu- und Abfahrt) an die Bundesstraße 221 ist als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege“ dargestellt. In deren Zentrum ist eine Grünfläche ausgewiesen, in der sich Entwässerungsanlagen der B 221 und Gehölzbestand befinden.

2.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplans I/3 „Geilenkirchener Wurmtal“ des Kreises Heinsberg. Der äußerste Nordwesten des Untersuchungsraums liegt im rechtskräftigen Landschaftsplans III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld ist im Landschaftsplan das Entwicklungsziel 2 "Anreicherung" festgelegt. Im Landschaftsplan „Geilenkirchener Wurmtal“ sind im Plangebiet und im Untersuchungsraum weder geschützte Landschaftsbestandteile noch Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt. An den Ortsrändern von Gillrath und Niederheid bestehen Anpflanzungen, die als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen sind.

Im Plangebiet befinden sich weder festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete noch festgesetzte oder geplante Wasserschutzgebiete.

2.4 Bodendenkmalpflege

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat der Stadt Geilenkirchen mit Schreiben vom 09.10.2019 Folgendes mitgeteilt:

„Archäologische Situation: In einer Entfernung von 200 m östlich des Plangebiets ist seit 1929 eine römische Trümmerstelle bekannt. Hierbei handelt es sich um Oberflächenkonzentrationen von aufgepflügten Ziegeln und Keramikscherben, die auf eine römische Bebauung, häufig römische Gutshöfe (Villae rusticae), im Untergrund verweisen. Die Nähe des Planareals zur römischen Straße zwischen Geilenkirchen und Gangelt (parallel zur heutigen. B 56) erhärtet den Verdacht, dass auch im Planareal mit Bodendenkmälern aus dieser Zeit zu rechnen ist.

Auf den benachbarten Parzellen östlich und nordöstlich des Planareals wurden außerdem neolithische Scherben, Feuersteinartefakte und eine geschliffene Feuersteinbeilklinge gefunden. Diese Oberflächenfunde lassen auf die Existenz eines vorgeschichtlichen Fundplatzes schließen, der sich auch auf die Planfläche erstrecken könnte. (...)

Für das Plangebiet liegen derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vor. Systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potentials, nach Auskunft des LVR, in diesem Bereich bislang noch nicht durchgeführt worden.

„(...) Das Plangebiet liegt jedoch in einer siedlungsgünstigen Region, die nachweislich bereits in der Vorgeschichte intensiv besiedelt war. Dies wird durch zahlreiche Fundstellen in der Umgebung der Fläche bestätigt. Von daher ist nicht auszuschließen, dass sich in der Fläche Bodendenkmäler erhalten haben. (...)“

Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Voraussetzung hierfür ist die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Dies setzt zunächst eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation als Grundlage für die Umweltprüfung voraus.

Das LVR—Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland beabsichtigt in einem ersten Schritt eine archäologische Grunderfassung des Plangebiets selbst durchzuführen. Voraussetzung für eine Oberflächenbegehung zur Grunderfassung der archäologischen Situation durch die Abteilung Prospektion des Fachamtes sind entsprechend vorbereitete (gepflügte und geeggte) Flächen. Zeitpunkt und Vorgehensweise werden zwischen der Stadt Geilenkirchen und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abgestimmt.

Sollten sich im Rahmen der Begehung bzw. Grunderfassung der archäologischen Situation konkrete Anhaltspunkte für die Existenz von Bodendenkmälern ergeben, so wären in einem nächsten Schritt gegebenenfalls prospektive Maßnahmen durch die Stadt als Träger der Bauleitplanung zu veranlassen.

2.5 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

2.6 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (*Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)*) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu machen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans verbleiben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Belange des Artenschutzes werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung (artenschutzrechtliche Vorprüfung bzw. ASP Stufe 1) abgearbeitet und im Umweltbericht (Teil 2 der Bebauungsplanbegründung) dargestellt werden.

2.7 Umweltprüfung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. a. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange

des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 und die 76. FNP-Änderung im Parallelverfahren gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans bzw. der Flächennutzungsplanänderung führt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil (Teil 2) der Begründung dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dokumentiert. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Aufgrund der Größenordnung und der Außenbereichslage des Plangebiets ist geprüft worden, ob zu der städtebaulichen Planung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist. Unabhängig von der Feststellung des tatsächlichen Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Ergebnis festzuhalten, dass eine nach dem UVPG vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Die etwaige Pflicht zur UVP geht dementsprechend in der Umweltprüfung zur Bauleitplanung auf. In § 50 Abs. 1 UVPG heißt es hierzu:

Werden Bebauungspläne i. S. d. § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 zum UVPG, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Abs. 1 und 2 UVPG sowie nach den

§§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Mehrfachprüfungen will das Gesetz verhindern. Daher kann eine Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB zwischen den Planungsebenen stattfinden. Wenn eine Umweltprüfung auf der Ebene eines Flächennutzungsplans durchgeführt wurde, kann die Umweltprüfung auf der Ebene des (zeitlich nachfolgenden) Bebauungsplans auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Ebenso können die Ergebnisse einer auf niedrigerer Ebene vorgenommenen Umweltprüfung auf sich anschließenden, höheren Planungsebenen berücksichtigt werden.

Die Umweltprüfung wird von Ute Rebstock, Büro für Landschaftsplanung, Eschweiler durchgeführt.

Hinsichtlich umweltrelevanter Vorbelastungen im Plangeltungsbereich ist die Immissionsbelastung aus Verkehrslärm zu nennen. Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde eine Untersuchung der Bodenverhältnisse durchgeführt (*„Stellungnahme zu den durchgeführten Bodenerkundungen für das Projekt: Gewerbegebiet Niederheid in Geilenkirchen“ ibl GmbH, 30.01.2020*).

Im Zuge der Bauleitplanung werden außerdem Fachgutachten und -planungen im Hinblick auf Verkehr, Erschließung, Entwässerung, Lärmimmissionen und Artenschutz sowie ggf. Bodendenkmalpflege erarbeitet werden. Die Untersuchungsergebnisse und daraus ggf. resultierende (Schutz-) Maßnahmen fließen in die Umweltprüfungen zur 76. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 118 ein und werden bei den Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt werden.

Die Vermeidung entstehender Umweltauswirkungen lässt sich in erster Linie durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Dabei ist zu prüfen, ob an einem anderen Standort bei vergleichbaren Maßnahmen geringere Auswirkungen zu erwarten sind. Die Alternativenprüfung wird im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan (jeweils Begründung – Teil 2) – in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dargestellt werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan Nr. 118, der im Parallelverfahren zur 76. FNP-Änderung aufgestellt wird, werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet, die gemäß § 1a BauGB auszugleichen sind. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 118 erfolgen.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs sollen nach Möglichkeit, zumindest teilweise, im Bebauungsplanangebot selbst vorgesehen werden. Da der Kompensationsbedarf jedoch voraussichtlich nicht vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 118 bzw. im Änderungsbereich gedeckt werden kann, werden Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich außerhalb des Plangebiets erfolgen müssen.

Wichtige Zielsetzungen für die Konzeption von Kompensationsmaßnahmen werden in einer teilweisen „Überschneidung“ von Maßnahmen zum artenschutz- und naturschutzrechtlichen Ausgleich gesehen und in einer möglichst geringen Inanspruchnahme weiterer, bisher landwirtschaftlicher Flächen für den Ausgleich, z. B. durch produktionsintegrierte Maßnahmen.

2.8 Klimaschutzkonzept und Einzelhandelskonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. A. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung berücksichtigen.

Im Sommer 2011 hat der Rat der Stadt Geilenkirchen das „Einzelhandelskonzept der Stadt Geilenkirchen als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Soweit aus dem Einzelhandelskonzept (wie auch aus der Landesplanung) Zielsetzungen und Empfehlungen für das Plangebiet abzuleiten sind, werden diese z. B. durch Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von (bestimmten) Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan Nr. 118 berücksichtigt werden.

Seit Dezember 2013 liegt ein „Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept für die Stadt Geilenkirchen“ vor (*Abschlussbericht: Adaption Energiesysteme AG, Aachen im Dezember 2013*).

Soweit sich aus dem Klimaschutzkonzept und neueren Erkenntnissen sowie den aktuellen rechtlichen Vorgaben, Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet ergeben, werden diese z. B. durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

3 76. Flächennutzungsplanänderung (Vorentwurf)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt im räumlichen Änderungsbereich überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Der Anschluss (Zu- und Abfahrt) an die Bundesstraße 221 ist als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge“ dargestellt, in deren Zentrum eine Grünfläche ausgewiesen ist, in der sich Entwässerungsanlagen der B 221 und Gehölzbestand befinden.

Ausgehend von der planerischen Zielsetzung einer gewerblichen Entwicklung für den Änderungsbereich, beinhaltet die 76. Flächennutzungsplanänderung die Ausweisung der bisherigen „Flächen für die Landwirtschaft“ als „Gewerbliche Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Auf eine Spezifizierung der gewerblichen Baufläche nach § 1 Abs. 2 BauNVO wird bei der 76. Flächennutzungsplanänderung verzichtet, da im Änderungsbereich – insbesondere in Abhängigkeit zur räumlichen Nähe von Wohnnutzungen in den benachbarten Ortsteilen Hatterath und Gillrath – auf der Bebauungsplanebene sowohl Industrie- als auch Gewerbegebiete festgesetzt werden sollen.

In die künftige Darstellung der „Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge“ (B 221) wird die bisherige „Grünfläche“ einbezogen. Die Ausweisung erfolgt vorrangig mit Blick auf die vorhandene Nutzung und tatsächliche Abgrenzung dieses Bereichs für die (technische) Beseitigung des von der Bundesstraße anfallenden Niederschlagswassers sowie seiner fehlenden gestalterischen und eher geringen ökologischen Funktion als Grünfläche, aufgrund der Insellage.

Flächenbilanz zur 76. FNP-Änderung

Nutzung	Fläche in Hektar (ha) ca.
Gewerbliche Bauflächen (G)	21,8
Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge	0,9
Räumlicher Geltungsbereich der 76. FNP-Änderung, gesamt	22,7

Quelle: Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im März 2021

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen Derzeitige Darstellung



Quelle: FNP der Stadt Geilenkirchen (Änderungsbereich)

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen Darstellung nach der 76. FNP-Änderung



Quelle: Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im März 2021

4 Bebauungsplan Nr. 118 (Vorentwurf)

4.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße 221. Die Bundesstraße liegt überwiegend höher als die angrenzende Fläche am östlichen Plangebietsrand. Durch die Dammlage der B 221 wird die von-Humboldt-Straße am Übergang zur Verlängerung Püttstraße niveaufrei gekreuzt. Die von-Humboldt-Straße bildet dabei den einzigen direkten Anschluss zum bestehenden Gewerbegebiet Niederheid, wobei die Unterführung hinsichtlich ihrer Breite und Höhe einen Zwangspunkt für die Straßenplanung darstellt.

Der Verkehrsabfluss in Richtung Norden, z. B. zur Anschlussstelle Geilenkirchen der BAB 46, muss – nachzeitigem Kenntnisstand – aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses auf der B 221 sowie fehlender Ausbaumöglichkeiten für eine weitere Anbindung in Fahrtrichtung Norden – über die von-Humboldt-Straße/Landstraße, d. h. durch das bestehende Gewerbegebiet Niederheid, erfolgen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben im bestehenden Straßennetz bewältigt werden kann und nicht zu Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen bzw. Baugebiete führen wird.

Die Anbindung des neuen Gewerbebestands an die Zu- und Abfahrt der B 221 (Umgehungsstraße) soll über einen ausreichend dimensionierten Kreisverkehrsplatz erfolgen. Die Kreisverkehrsanlage ist mit einem Durchmesser von 40 m in der Vorentwurfszeichnung schematisch dargestellt. Mit dem Straßenbauentwurf im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (Kreisverkehr, Planstraße und Maßnahmen zur Anbindung bestehender Straßen) ist die Planungsgruppe MWM Gietemann, Aachen beauftragt.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ist sicherzustellen, dass die Verlängerung der Püttstraße an die Erschließungsanlage für den landwirtschaftlichen Verkehr und den Radverkehr angeschlossen wird. Diese Anbindung wird – neben dem landwirtschaftlichen Verkehr und dem Radverkehr – bereits heute auch von Rettungsfahrzeugen genutzt. Diese

Erschließungsfunktion soll auch zukünftig erhalten werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung führt die Planungsgruppe MWM Gietemann, Aachen derzeit die *Untersuchung zur Verkehrssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 118 „Erweiterung Gewerbegebiet Niederheid (Püttstraße)“* durch. Das Verkehrsgutachten wird zur Einschätzung der verkehrlichen Situation erarbeitet und um die Auswirkungen der Planung aufzeigen zu können. Es wird insbesondere Aussagen enthalten zu

- den heute bestehenden Verkehrsbelastungen im umliegenden Straßennetz
- dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen des geplanten Gewerbebestands und
- einer gutachterlichen Einschätzung der verkehrstechnischen Verträglichkeit der Zusatzverkehre respektive der Gesamtverkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz.

4.2 Innere verkehrliche Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht – ausgehend von der geplanten Kreisverkehrsanlage – eine ringförmig geführte Planstraße vor, wobei der Plangebietsteil im Nordosten durch eine Stichstraße mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage für den Schwerlastverkehr erschlossen wird.

Der geplante Straßenquerschnitt hat eine Gesamtbreite von 12,50 m und beinhaltet beidseitig geführte Gehwege, Fahrbahn für den Zweirichtungsverkehr und einen Parkstreifen. Zur Reduzierung der Geschwindigkeit und aus gestalterischen Gründen soll das Parken im Straßenraum alternierend erfolgen, in Abhängigkeit zur Lage künftiger Grundstückszufahrten.

Die bestehenden Wirtschaftswege, die am Fuß der Böschungsflächen zur B 221 erlaufen, bleiben erhalten und werden im Bebauungsplan Nr. 118 als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Sie dienen u. A. der Pflege und Unterhaltung der Flächen der Bundesstraße und liegen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Anbauverbotszone der B 221.

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Die Grenze der Anbauverbotszone der B 221 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Zentrum des Plangebiets wird die Verlängerung der Püttstraße in Richtung der geplanten Kreisverkehrsanlage aus folgenden Gründen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg/Fuß- und Radweg“ unabhängig von der Planstraße im Gewerbegebiet durch die geplante Grünanlage geführt:

- Nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer aus Gillrath und Hatterath, d.h. insbesondere diejenigen, die nicht in das neue Gewerbegebiet sondern z. B. zum Einkaufen in das bestehende Gewerbegebiet Niederheid wollen, können den neuen Gewerbestandort ohne Umwege und überwiegend unbeeinträchtigt vom Gewerbeverkehr passieren.
- Der motorisierte Verkehr Richtung Gillrath und Hatterath wird sich ohne durchgehende Verkehrsverbindung über die heutige Püttstraße voraussichtlich auf andere Knotenpunkte verteilen (müssen), wodurch der neue Anschlusspunkt (Kreisverkehr) entlastet wird. Die Verkehrserschließung des neuen Gewerbestandorts erfolgt unabhängig vom westlich angrenzenden Straßen- und Wegenetz. Durchgangsverkehr und z. B. Schwerlastverkehr/Schleichverkehr über Wirtschaftswege westlich des Plangebiets wird vermieden.
- Rettungs- und landwirtschaftlicher Verkehr kann den Fuß- und Radweg/Wirtschaftsweg bei entsprechender Ausgestaltung nutzen und wird nicht über Gewerbestraßen geführt (außer der Rettungsfall liegt im Plangebiet). Die

bestehende Erschließungsfunktion wird beibehalten.

4.3 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Wasser/Löschwasser, Energie und Telekommunikation

Das Plangebiet befindet sich westlich des voll erschlossenen Gewerbegebiets Niederheid. Vorbehaltlich der Erkenntnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und ggf. einer Detailprüfung im weiteren Planverfahren, wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Gebiets mit Strom/Gas, Wasser/Löschwasser und Kommunikationsleitungen über den Ausbau und die Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturleitungen gewährleistet werden kann.

Entwässerung

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) zu erfolgen. Hierzu ist zu klären, ob die Bodenverhältnisse eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich zulassen würden. Einer Versickerung von unverschmutztem Dachflächenwasser aus Gewerbegebieten über Rigolen ist seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg nicht mehr zulassungsfähig. Das bedeutet, dass auch das unverschmutzte Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden muss.

Hierzu sieht der Bebauungsplanvorentwurf in den topografisch am tiefsten gelegenen Bereichen im Nord- und Südwesten jeweils eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ am Plangebietsrand vor. Für das Versickerungsbecken im Nordwesten ist aktuell eine Fläche von rund 6.600 m² festgesetzt. Die Fläche im Südwesten ist mit derzeit ca. 13.400 m² etwa doppelt so groß. Die Flächengrößen basieren auf ersten fachgutachterlichen Ermittlungen hinsichtlich der Beseitigung der Niederschlagswasser von Straßen, Baugebiets- und sonstigen Flächen im Plangebiet, wobei die Versickerungsbecken ohne Bodenaustausch hergestellt werden sollen.

Die Konkretisierung der Entwässerungsplanung (Schmutz- und Niederschlagswasser) und deren Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden

erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren. Mit der Entwässerungskonzeption ist die Planungsgruppe MWM Gietemann, Aachen beauftragt.

Der Bereich, in dem sich die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zur Entwässerung der Bundesstraße befinden, wird ebenfalls als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde eine Untersuchung der Bodenverhältnisse durchgeführt (*„Stellungnahme zu den durchgeführten Bodenerkundungen für das Projekt: Gewerbegebiet Niederheid in Geilenkirchen“ ibl GmbH, 30.01.2020*). Die Untersuchung hat ergeben, dass eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist.

4.4 Gewerbe- und Industriegebiet

Der geplante Gewerbestandort liegt überwiegend deutlich mehr als 300 m entfernt von Grundstücken mit schutzwürdigen Nutzungen in den Ortsteilen Gillrath im Südwesten und Hatterath nordwestlich des Plangebiets. Die Plangebietsflächen zwischen B 221 und Planstraße befinden sich bereits in etwa 500 m zur Wohnbebauung. Ausgehend davon wurde das Plangebiet im Hinblick auf den Immissionsschutz und zulässige bauliche Höhen gegliedert.

Die Gliederung ist nicht gleichbedeutend mit künftigen Grundstückszuschnitten, kann aber ggf. so genutzt werden. Die Flächengröße der Bereiche unterschiedlicher Nutzung nimmt von Westen nach Osten und von Norden nach Süden zu.

Dasselbe gilt für die Konzeption der festzusetzenden baulichen Höhen. Durch geringere zulässige Höhen baulicher Anlagen am westlichen Plangebietsrand soll eine Höhenstaffelung der Bebauung erreicht werden. Diese dient, zusammen mit geeigneten Pflanzmaßnahmen zur Randeingrünung der Einbindung in das Landschaftsbild.

Während im nördlichen Plangebietsteil der Gewerbe- und Industrieflächenbedarf der Stadt Geilenkirchen gedeckt werden soll, ist der südliche Plangebietsteil zur Unterbringung des Erweiterungsvorhabens eines ortsansässigen Unternehmens vorgesehen. Der Bebauungsplanvorentwurf setzt in diesem Bereich ein gegliedertes Industriegebiet fest. Ver-

kehrlich wird das geplante Industriegebiet unmittelbar durch den geplanten Kreisverkehr erschlossen. Eine weitere Anbindungsoption an die Planstraße sieht der Bebauungsplanvorentwurf in etwa 160 m Entfernung westlich davon vor.

4.5 Lärmimmissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen.

Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind.

Zur planerisch gebotenen Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung wird eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den geplanten Gewerbestandort und hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen, die auf den räumlichen Geltungsbereich der 76. FNP-Änderung bzw. des Bebauungsplangebiets Nr. 118 einwirken, erstellt. Die Untersuchungsergebnisse und die ggf. daraus resultierenden Maßnahmen fließen in die Umweltprüfungen ein.

Zur Lösung des potenziellen Nutzungskonflikts zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und benachbarten schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen soll der geplante Gewerbe- und Industriestandort auf Grundlage des Abstandserlasses (*Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände*) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 sowie voraussichtlich durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nach DIN 45691 gegliedert werden.

Die maßgeblichen Immissionsorte im Plangebietsumfeld, u. A. in den Ortschaften Gillrath und Hatterath, werden zwischen Vertreter*innen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Heinsberg

und des beauftragten Ingenieurbüro ACCON Köln GmbH abgestimmt und festgelegt werden.

4.6 Grünflächen

Das städtebauliche Konzept beinhaltet Flächen und Maßnahmen zur Randeingrünung, die der landschaftsgerechten Einbindung dienen sollen.

„Herzstück“ der Freiflächenkonzeption ist eine zentrale Grünanlage, die den Betreiber*innen, Besucher*innen und Mitarbeiter*innen im Plangebiet zum Aufenthalt dienen soll. Integriert in die zentrale Grünfläche ist der kombinierte Fuß- und Radweg/Wirtschaftsweg, über den das Plangebiet auch vom nicht motorisierten Durchgangsverkehr sicher durchquert werden kann.

Die im Bebauungsplan Nr. 118 festzusetzenden Pflanzmaßnahmen werden im Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag des Büros für Landschaftsplanung Ute Rebstock, Heinsberg bestimmt werden und im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Wesentliche Zielsetzungen sind hierbei Nachhaltigkeit, Standort eignung der Bepflanzung, Klimaschutz und positive Auswirkungen auf das Lokalklima, eine landschaftsgerechte Gestaltung.

Flächenbilanz zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 118

Nutzung	Fläche in Hektar (ha) ca.
Gewerbe- und Industriegebiete (GE, GI)	15,1
Straßenverkehrsflächen	1,8
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,6
Flächen für die Abwasserbeseitigung (Versickerung)	2,6
Öffentliche Grünflächen	2,6
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118, gesamt	22,7

Quelle: Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im März 2021

Quelle: Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im März 2021



Abbildungen

Abbildung 1: Änderungsbereich	5
Abbildung 2: Bestehender Unternehmensstandort, Luftbildausschnitt	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP´99) -Derzeitige Darstellung	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplankonzept (Stand März 2018) für den Regierungsbezirk Köln, Kreis Heinsberg - Geplante Darstellung	7
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen Derzeitige Darstellung	12
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen Darstellung nach der 76. FNP-Änderung	12
Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 118, Vorentwurf	17