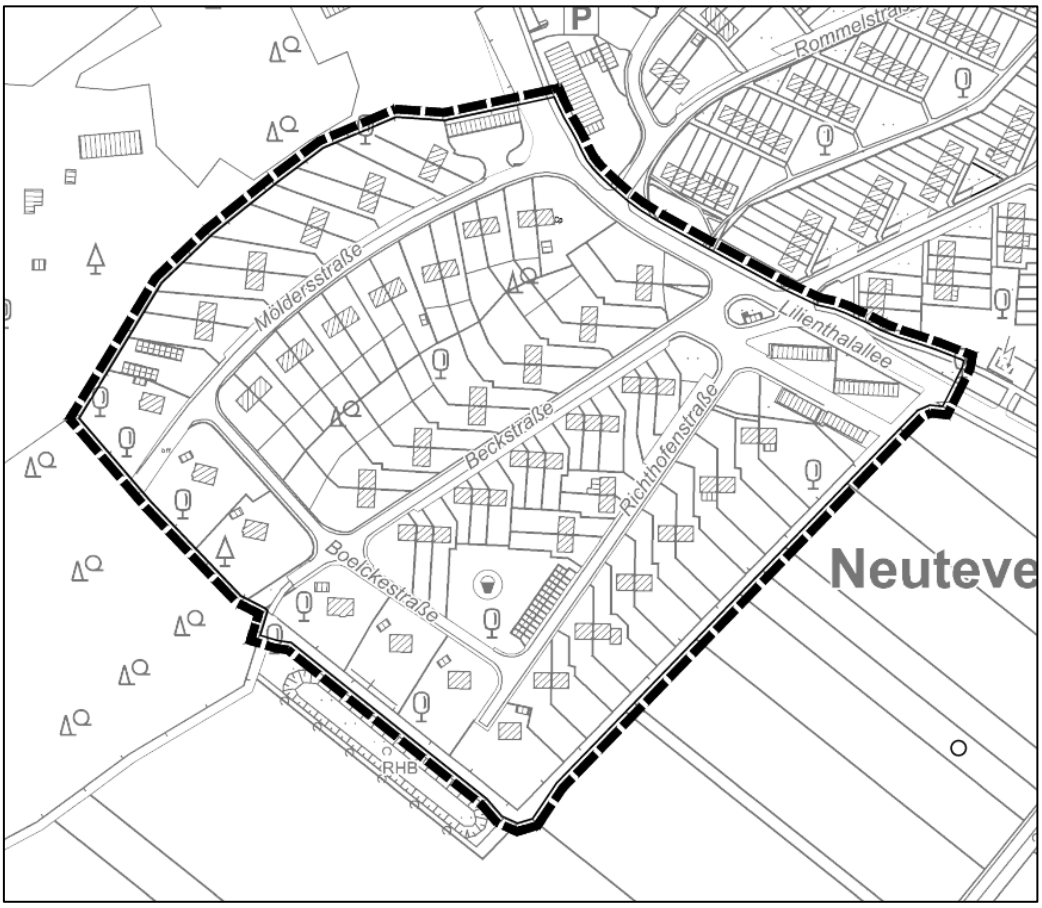
Stadt Geilenkirchen, Bebauungsplan Nr. 115
"Fliegerhorstsiedlung Teveren - West"

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Stand: Dezember 2023



MWM GIETEMANN STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG

1 PLANUNGSANLASS / ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Die Fliegerhorstsiedlung Teveren liegt im Gebiet der Stadt Geilenkirchen und zeichnet sich durch eine erhaltenswerte Siedlungsstruktur aus. Sie wurde in den 1950er Jahren für das britische Militärpersonal durch die Royal Airforce auf einer Fläche von rund 21 ha errichtet.

Die Stadt Geilenkirchen beabsichtigt auf der Grundlage des 2017 durch den Rat der Stadt Geilenkirchen beschlossenen „Entwicklungskonzept – ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren“[1] einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept sollen u. a. auch städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und unter grundsätzlicher Beibehaltung des Siedlungscharakters und des Erscheinungsbildes, insbesondere des grünen, weitläufigen und homogenen Siedlungsbildes
- Verbesserung und Differenzierung des Nutzungs- und Wohnraumangebot
- Schaffung einer ‚neuen Mitte‘ für die Siedlung und Sicherung der öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen durch grundsätzliche Vermeidung der Bebauung der Vorgärten insbesondere mit Garagen und Carports zur Beibehaltung des harmonischen Siedlungsbildes
- Zulassung von nur umgebungsverträglicher Nutzung
- Ausbildung eines einheitlichen Siedlungsrandes

Damit verbunden sind u. a.:

A Verringerung des Ungleichgewichts zwischen den Siedlungsbereichen West u. Ost

B Unterhaltung / Instandsetzung der Infrastruktur

C Vermeidung städtebaulicher Missstände und möglicher Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur (Segregation).

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, zur Schaffung der Voraussetzung für die baulichen Ergänzungen und Erweiterungen sowie zum Erhalt und zur Sicherung des Siedlungsbildes sind Bebauungspläne aufzustellen. Da die Erschließungsplanung für den westlichen Teil der Siedlung bereits weiter fortgeschritten ist, wurde das ursprünglich die ganze Fliegerhorstsiedlung umfassende Plangebiet in zwei Teilgebiete unterteilt (Bebauungspläne Fliegerhorstsiedlung Teveren West bzw. Ost, vgl. auch Kapitel 2).

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes dient dabei insbesondere auch den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Erhaltung sowie der behutsamen Weiterentwicklung der Fliegerhorstsiedlung zu einem attraktiven Wohnort.

---

[1] Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren, Stadt Geilenkirchen – BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Planungsgruppe MWM, Aachen, Ratsbeschluss 13.12.2017 (Vorlage 1112/2017)

Im ersten Vorentwurf des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2020, der für den gesamten Siedlungsbereich der Fliegerhorstsiedlung Teveren erarbeitet wurde, wurden in zahlreichen Stellungnahmen der Öffentlichkeit Bedenken gegen die Planung geäußert.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde daraufhin am 11.11.2020 durch den Rat der Stadt Geilenkirchen aufgehoben und die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit dem Planungsbüro einen neuen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 115 zu erarbeiten und dabei die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner der Fliegerhorstsiedlung Teveren weitestgehend zu berücksichtigen.

2 VERFAHRENSABLAUF

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage, seiner Größe und seiner Komplexität als Bebauungsplan gem. § 8 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den ursprünglich gesamten Siedlungsbereich wurde in der Ratssitzung der Stadt Geilenkirchen vom 26.09.2018 gefasst.

Aufgrund der schon fortgeschrittenen Straßenausbauplanung für den Westen der Siedlung, die die Grundlage und den Rahmen für das Planen und die spätere Umsetzung der Entwicklung im Plangebiet bildet, wird die Bebauungsplanung in einen Teil West und einen Teil Ost getrennt. Da für den Ostteil bisher keine abgestimmte und beschlossene Straßenausbauplanung vorliegt, wird der Teil West (bis zur Lilienthalallee) separat und zeitlich vorgezogen fortgeführt.

So ist der erneute Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange für diesen Teilbereich West am 21.12.2022 im Rat der Stadt beschlossen worden. In der Ratssitzung vom 21.06.2023 wurde die Offenlage beschlossen.

2.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 24.01.2023. Die frühzeitige Beteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung erfolgte vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von der Öffentlichkeit fünf Stellungnahmen abgegeben.

<u>Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit</u>

Von drei Bürgern wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise gegeben:

Es wurde ein Bestandsplan zum Bebauungsplan gefordert. Die Inhalte und das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes sind klar im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Diese Anfrage wird zurückgewiesen, da ein Bebauungsplan aus zwei Teilen besteht: zeichnerische und textliche Festsetzungen. Hinzu werden diese Festsetzungen in einer Begründung erläutert. Ein Bestandsplan ist nicht Teil des Bebauungsplans.

Aufgrund der zu einschränkenden Festsetzung von Stellplätzen wurde angeregt, zu überprüfen, ob ein Baufenster in der Mitte der jeweiligen Doppelhaushälften festgesetzt werden kann. In diesem Zusammenhang solle der Bestand ausreichend berücksichtigt werden.

Diese Anregung wurde mit Verweis auf die Festsetzung der Flächen für Garagen und Carports überwiegend an den Gebäudeseiten im Hinblick auf eine geordnete künftige städtebauliche Entwicklung zurückgewiesen. Um bei den Grundstücken, speziell auf der Möldersstraße und Beckstraße, trotzdem die Errichtung einer Garage oder eines Carports zu ermöglichen, werden hier die festgesetzten Flächen für die Anlage von Garagen und Carports von den in den anderen Bereichen üblichen 3,0 m auf mindestens 4,0 m verbreitert oder – sofern die Grundstückszuschnitte dies nicht zulassen – in den rückwärtigen Bereich verlängert. Sollte die Breite zwischen seitlicher Grundstücksgrenze und Hauseingang bzw. Treppenabgang bei letzterem bei der Bestandsbebauung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – nicht jedoch bei späterer Neubebauung – auch für eine Zufahrt zu einer Garage bzw. einem Carport im rückwärtigen Bereich nicht ausreichen, kann ausnahmsweise ein Carport im Vorgarten zugelassen werden. Für die Festsetzung von Stellplätzen gilt Ähnliches. Sollten vor Rechtskraft des Bebauungsplanes an den baulichen und nicht baulichen Anlagen Veränderungen vorgenommen worden sein, die nicht plan-konform sind oder dem künftigen Bebauungsplan sogar widersprechen, diese aber nicht ordnungsbehördlich verfolgt werden, genießen sie Bestandsschutz. Ein enteignungsgleicher Eingriff wäre dies mitnichten.

Darüber hinaus wurde die generelle Begrünungspflicht von Dachflächen auf Garagen und Carports aufgrund der Mehrkosten für die Eigentümer und besonders wegen der Abweichung vom Ziel des Bebauungsplanes, den vorhandenen Bestand und das Aussehen der Fliegerhorstsiedlung zu sichern, abgelehnt. Weiterhin sei der Bestandsschutz von vorhandenen baulichen Anlagen nicht berücksichtigt. Die bisher geringe und auch weiterhin im Bebauungsplan festgesetzte, geringe Versiegelung entspricht dem vorgenannten Ziel des Bebauungsplans. Als Maßnahme zur Förderung des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel und Entlastung bei Starkregenereignissen ist eine Begrünungspflicht von Dachflächen von Garagen und Carports festgesetzt. Das heißt aber nicht, dass jede bestehende Garage mit einer Dachbegrünung zu versehen ist, da der Bestandsschutz ja gegeben ist. Diese Festsetzung gilt nur für zukünftige Bauvorhaben. Der Einwand wird daher begründet zurückgewiesen.

Im Übrigen wurde der vorgesehenen Festsetzung von Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB in der Planzeichnung zwischen Möldersstraße und Beckstraße widersprochen. Da einige Bereiche innerhalb dieser Festsetzung der heutigen Nutzung widersprechen würde, stelle dies einen enteignungsgleichen Eingriff dar, verbunden mit Schadenersatzansprüchen gegen die Stadt Geilenkirchen. Des Weiteren wäre der Bebauungsplan mit dieser Festsetzung angreifbar. Darüber hinaus wird verwiesen auf das Waldbrandrisiko, da die Feuerwehr diese Flächen nicht mit großen Geräten erreichen kann. Zu den Bedenken wird verwiesen auf die Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz NRW, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aussagt, dass bei Festsetzung „Fläche für Wald“ die umgewandelten Bereiche wieder aufgeforstet und bauliche Anlagen und Zäune zurückgebaut werden. Dies sei in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan aufzuführen. Eine Aufnahme als textliche Festsetzung im Bebauungsplan sei nicht möglich bzw. auch nicht erforderlich, da die spezialgesetzliche Regelung aus dem Forstgesetz und auch dem Ordnungsbehördengesetz Vorrang hätte vor dem Bebauungsplan als Satzung. Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt. Es wird

zwar eine Fläche für Wald festgesetzt, aber eine Aufforstung bzw. ein Rückbau der baulichen Anlagen und Zäune wird weder ordnungsbehördlich gefordert noch im Bebauungsplan festgesetzt.

Zum Punkt Festsetzung von Einfriedungen wurde bemängelt, dass der Bestand vielfach in Form von Stabzäunen, Staketenzäunen oder Hecken nicht berücksichtigt würde. Um das einheitliche (vorhandene) Siedlungsbild zu erhalten, muss auch neuen Einfriedungen die Möglichkeit gegeben werden, sich an den vorhandenen Materialien und Höhen zu orientieren. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zu den Einfriedungen gewährleisten nicht nur die Sicherheit der Bewohner und ihrer Gebäude, sie schützen diese auch in ihrer Privatsphäre und sichern in den Vorgärten das harmonische, grüne und offene Erscheinungsbild der Siedlung.

Des Weiteren wurde auf den vermeintlich fehlerhaften Bestandsplan im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag hingewiesen. Hier wird ebenfalls auf die Stellungnahme des Landesbetriebs Wald und Holz NRW verwiesen und dessen Forderung (s. o).

Weitere Stellungnahmen bezogen sich auf Fragen zur Anbringung von Solaranlagen, das Aufstellen von Wärmepumpen und Fragen zum Dachausbau. Die Fragen wurden in der Vorentwurfsfassung bereits in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. werden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

- - -

<u>Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange</u>

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.2023 an diesem Verfahrensschritt beteiligt. In diesem Rahmen haben 24 Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange durch die Abgabe einer Stellungnahmen Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert oder hatten keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Vorentwurf. Die in den Stellungnahmen enthaltenen Informationen und Hinweise waren entweder bereits enthalten oder wurden in der Begründung ergänzt bzw. sind als Information für die nachfolgende Detailplanung zur Kenntnis genommen worden. Darüber hinaus äußerten folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange Anregungen, die wie folgt aufgeführt berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt wurden:

Stadt Geilenkirchen — Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt vom 16.02.2023

Es wurde darauf hingewiesen, dass Carports und Garagen in der Beckstraße nicht ordnungsgemäß angefahren werden könnten, sollte diese eine Einbahnstraße bleiben. Dieser Hinweis wurde nicht berücksichtigt, da die Beckstraße als Mischverkehrsfläche errichtet wird. Weiterhin seien manche Garagen und Carports neben Wohngebäuden aufgrund zu geringer Radien nicht anfahrbar. Auch dies wurde nicht berücksichtigt, da die Erschließung durch die Ausbildung der Straßen als Mischverkehrsflächen und die geringen Radien der Schleppkurven von Pkw gewährleistet sind. Weiterhin wurde angemerkt, dass die zulässigen Dachaufbauten in den meisten Fällen nicht realisierbar seien. Dies wurde nicht berücksichtigt, da Dachaufbauten nur dann zulässig sind, wenn sie statisch und nach den bauordnungs-

rechtlichen Vorschriften möglich sind. Das Amt für Stadtentwicklung regte außerdem an die Kennzeichnung der Grundstückszufahrten aus der Planzeichnung zu entfernen, da diese nicht bei allen Grundstücken erkennbar sei. Dem wurde nachgekommen und die Kennzeichnungen entfernt. Es wurde auch kritisiert, dass in den textlichen Festsetzungen auf eine Einzelfallprüfung der Zulässigkeit von Carports hingewiesen wird, was dem Zweck eines Bebauungsplans entgegenstehen würde. Der Hinweis wurde berücksichtigt und in der Formulierung ist nun von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit die Rede. Außerdem wurde angeregt in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.1 den Begriff „Anbauten" zu streichen. Dem wurde nachgekommen und der gesamte Punkt 4.1 gestrichen, da er die Gesetzeslage nach BauO NRW widerspiegelt.

Kreis Heinsberg vom 03.03.2023

Die Brandschutzdienststelle bezog sich auf ihre Stellungnahme vom 01.10.2023, in der unter anderem auf den Löschwasserbedarf verwiesen wurde. Diese Stellungnahme wurde berücksichtigt und die Ergänzungen in die Begründung unter Kap. 6.8 aufgenommen. Die untere Bodenschutzbehörde wies auf vermeintliche Altlastenverdachtsflächen hin. Diese Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt und nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu den tatsächlichen Nutzungen der Flächen keine entsprechenden Kennzeichnungen aufgenommen.

Stadt Geilenkirchen – Tiefbauamt vom 09.03.2023

Es wurde angeregt den Begriff „Gully" aus der Aufzählung von Tierfallen in der Begründung unter Punkt 7.4 zu streichen um die entwässerungstechnische Leistung nicht einzuschränken. Der Anregung wurde nachgekommen und der Begriff an der entsprechenden Stelle aus der Begründung gestrichen. Weiterhin wurde angeregt eine Formulierung in die Festsetzung aufzunehmen, dass „aus dem Bereich der befestigten Flächen, wie Hofflächen, Terrassen, Garagenzufahrten, Zuwege und Stellplätze, keine Schmutzwässer in den Regenwasserkanal eingeleitet werden dürfen." Dies wurde berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 25.05.2023

Es wurde angeregt in die Festsetzung aufzunehmen, dass die Flächen, die in der Planzeichnung als Wald dargestellt sind, aber inzwischen ungenehmigt umgenutzt wurden, wieder aufgeforstet und bauliche Anlagen und Zäune zurückgebaut werden müssen. Dem wurde nicht entsprochen, da ein Einschreiten im Ermessen der Ordnungsbehörde liegt und sich dies aus dem Forstgesetz und dem Ordnungsbehördengesetz ergibt, die vor dem Bebauungsplan Vorrang haben.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 08.03.2023

Die Bundesanstalt regte an ein Mehrfamilienhaus, welches im Entwicklungskonzept noch enthalten war, wieder in den Plan aufzunehmen und den angrenzenden Bereich für Nebenanlagen zu verkleinern. Dieser Anregung wurde nicht entsprochen, da es aus der Öffentlichkeit eine breite Ablehnung gegenüber dem Gebäude gegeben hatte und die vorgesehenen Stellplätze für den vorhandenen Bedarf erforderlich sind. Es wurde außerdem angeregt ein

Flurstück, welches die Stadt Geilenkirchen kaufen und als Straße angeben möchte, als Straßenfläche und ein Flurstück, welches einem Wohnhaus zugeschlagen werden wird, als Wohnbaufläche festzusetzen. Diesen Anregungen wird gefolgt und der innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teil des Flurstücks 571 als „öffentliche Verkehrsflächen" und das Flurstück 1275 als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 06.02.2023

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfahl eine Überprüfung auf Kampfmittel sowie eine Sicherheitsdetektion bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und entsprechende Ergänzungen unter Punkt E. Hinweise vorgenommen.

Bezirksregierung Arnsberg — Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 16.02.2023

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über Bergwerksfeldern liegt und Hinweise zu einem möglichen Grundwasseranstieg geliefert. Dies wurde berücksichtigt und entsprechende Ergänzungen im Bebauungsplan vorgenommen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 09.03.2023

Das Bundesamt stellte fest, dass sich das Gebiet in einem militärischen Fluggebiet befinde und Aufstellungen von Kränen drei Wochen zuvor mit den erforderlichen Angaben zu beantragen seien. Ein Hinweis hierzu wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung / Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung durch den Rat der Stadt Geilenkirchen am 21.06.2023 sowie zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 06.07.2023. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 17.07. bis einschließlich 28.08.2023 durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 12 Stellungnahmen abgegeben.

Überwiegend wurden in den Stellungnahmen die Thematiken Einfriedungen und Dachbegrünungspflicht behandelt. Es wurden Bedenken geäußert zu den Einschränkungen von Einfriedungen besonders in den Vorgärten, aber auch im Hinblick auf die Einschränkung der Form der Einfriedungen auf Hecken um das gesamte Grundstück. Ähnlich wurden auch Stellungnahmen zur Dachbegrünungspflicht von Garagen und Carports geäußert. Abgesehen davon, dass bestehende Einfriedungen und Garagen / Carports nicht unter diese Regelung fallen (ergänztes Kapitel 6.3 Bestandsschutz in der Begrünung, Hinweis E1 zum Bestandsschutz in den textl. Festsetzungen), wurden diese Stellungnahmen begründet zurückgewiesen. Aufgrund der Ziele des Entwicklungskonzepts 2017 und des Bebauungsplanes Nr. 115, das weitläufige, offene und homogene Erscheinungsbild der Siedlung zu erhalten und zu sichern, ist es gestalterisch sinnvoll und zielführend, die Höhen der Einfriedungen als Schnittecken (Vorgarten 0,8 m, seitliche und rückwärtige Einfriedungen bis zu 1,8 m) einschränkend festzulegen. Dies betrifft jedoch nicht die bereits bestehenden Einfriedungen.

Darüber hinaus werden neben den Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen zur Förderung des Klimaschutzes festgesetzt, dass (neu zu errichtende) Garagen und Carports mit begrünten Flachdächern (max. 10° Dachneigung) auszustatten sind.

Einzelne Bürger*innen baten in ihren Stellungnahmen um die Zulassung von Garagen, Holzfassaden sowie Wärmepumpen in den Vorgärten. Da diese Punkte grundsätzlich zulässig sind, wurden keine Bedenken seitens der Verwaltung geäußert. Bezüglich einer vielfältigen Pflanzenauswahl, vielfältiger Fassadenfarben- und Dachziegelauswahl waren in früheren Diskussionen mit den Bürger*innen, Bürger*innenforen und früheren Beteiligungen nicht nur diese Punkte ausgiebig erörtert worden. Frühere Festsetzungen sind deutlich zurückgenommen, so dass nun eine deutlich höhere Vielfalt, insb. was die Fassadenfarben betrifft, vorliegt. Eine weitere Stellungnahme wollte eine zusätzliche Farbeinschränkung. Nachdem einer der wesentlichen Kritikpunkte der frühzeitigen Beteiligung die Farbeinschränkung war, wird dieser Punkt begründet zurückgewiesen.

Darüber hinaus wurden von einem*r Bürger*in weitere Themen angesprochen: Die Ausführungen in Kap. 5.7 der Begründung „Flächen für Wald" zu einer fehlenden Umwandlung seien fehlerhaft, da es sich um eine Fläche in einem 34er Gebiet handle (vgl. § 43 Abs. 1 Landeswaldgesetz). Auch die Textfassung im 3. Absatz sei fehlerhaft, da zu den Flächen im vorliegenden Bebauungsplangebiet eine Ermächtigung gegenüber den Grundstückseigentümern weder aus dem Landesforstgesetz noch aus dem Ordnungsbehördengesetz gegeben sei, da die Erwerber nach 2013 Grundstücksteile genehmigungsfrei zu Grünflächen umwandeln hätten dürfen (34er Gebiet, Ausweisung der Fläche im FNP als Wohnbaufläche), Einfriedungen (u.a. Zaunanlagen) bis zu einer Höhe von 2m genehmigungsfrei errichten durften und untergeordnete bauliche Anlagen, die keine Aufenthaltsräume darstellen und 30 cbm nicht überschreiten (nach aktuellem Recht 75cbm) genehmigungsfrei errichten hätten dürfen. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und das Kap. 5.7 in der Begründung neu gefasst. Auszüge aus dem neu gefassten Kap. 5.7 „Flächen für Wald": „Daher werden diese Grundstücksflächen mit dem Umfang des Gehölzbestandes aus 2013 gemäß den Zielen des Bebauungsplanes der grundsätzlichen Beibehaltung des Siedlungscharakters und des Erscheinungsbildes, insbesondere des grünen, weitläufigen und homogenen Siedlungsbildes nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Wald (in Privatbesitz) festgesetzt, auch wenn aktuell etwa die Hälfte (ca. 47 %) der Waldflächen von 2013 verschiedenartig genutzt werden. So ist auf mehreren Flurstücken in diesem Festsetzungsumfang derzeit kein Wald mehr vorhanden". „Bestandsschutz hat seine wesentliche Bedeutung als Abwehrrecht gegen bauaufsichtliche Ordnungsverfügungen. Er schützt eine ursprünglich im Einklang mit dem seinerzeitigen Recht errichtete Anlage davor, wegen einer Änderung der Rechtslage vernichtet werden zu müssen oder in ihrer Ausnutzbarkeit eingeschränkt zu sein". „. In allen Bundesländern folgt aus der jeweiligen Bauordnung die Befugnis der Bauaufsichtsbehörden, trotz Bestandsschutzes einzuschreiten, wenn dies wegen einer Gefahr für Leben oder Gesundheit erforderlich ist". Zusätzlich wird ein eigenes Kapitel zum Thema „Bestandsschutz" in der Begründung ergänzt (Kap. 6.3) sowie ein Hinweis zum Thema Bestandsschutz" in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (Hinweis E1.)

Des Weiteren äußerte ein*e Bürger*in sich in seiner/ihrer Stellungnahme zum Thema Brandschutz. Die Textfassung zu diesem Punkt sei unvollständig bzw. auch fehlerhaft, denn im Falle einer Festsetzung einer Waldfläche von über 5.000qm zwischen Möldersstraße und Beckstraße und Berücksichtigung der im vorliegenden Bebauungsplan in diesem Bereich festgesetzten Baufenster wäre diese im rückwärtigen Bereich der Grundstücke gelegene Waldfläche mit Feuerwehrfahrzeugen überhaupt nicht erreichbar und somit ein Brandschutz für die angrenzende Wohnbebauung überhaupt nicht gegeben. Die Stellungnahme wird zurückgewiesen (Vgl. hierzu auch die Stellungnahmen T11 Kreis Heinsberg vom 01.10.2020 und 8.07.2023, Brandschutzdienstelle). Die Brandschutzdienststelle weist darauf hin, dass die Bebauung der Grundstücke so vorzunehmen ist, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen. Abgesehen davon, dass die Brandschutzdienststelle von Gebäuden spricht, betragen die Gesamttiefe der Grundstücke (einschl. festgesetzter Waldfläche) an der südlichen Möldersstraße sowie an der nördlichen Beckstraße max. 50 bis 60m, so dass die Feuerwehr in allen Fällen mit ihren Löschfahrzeugen und Leiterwagen die rückwärtigen Waldbereiche erreichen kann.

Darüber hinaus seien die Originalstellungnahmen den Ausschuss- und Ratsmitgliedern vollständig zur Kenntnis zu geben. Dieser Stellungnahme wird gefolgt.

- - -

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2023 an diesem Verfahrensschritt beteiligt. Von diesen sind 25 Stellungnahmen eingegangen. In der Mehrzahl der Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert und lediglich auf unterschiedliche Themen hingewiesen bzw. Informationen geliefert. Die in den Stellungnahmen enthaltenen Informationen und Hinweise waren entweder bereits enthalten oder wurden in der Begründung ergänzt bzw. sind als Information für die nachfolgende Detailplanung zur Kenntnis genommen worden. Darüber hinaus äußerten folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange Anregungen, die wie folgt aufgeführt berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt wurden:

Stadt Geilenkirchen – Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt vom 28.08.2023

Das Amt weist darauf hin, dass Satteldächer gemäß der örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.1 für rückwärtige eingeschossige Anbauten konstruktiv nicht realisierbar und daher Flachdächer vorzusehen seien. Außerdem seien die nach den örtlichen Bauschriften Nr. 1.3 zulässigen Dachaufbauten bei Sparrendächern nicht realisierbar. Diese Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt, da Dachaufbauten generell und Flachdächer für Anbauten zulässig sind solange sie statisch und nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften möglich sind.

Kreis Heinsberg vom 22.08.2023

Das Amt für Brandschutz ergänzte in seiner Stellungnahme wesentliche Kriterien für öffentliche Verkehrsflächen und die Löschwasserversorgung. Diese wurden in der Begründung im Kapitel 6.8 ergänzt.

Stadt Geilenkirchen — Tiefbauamt vom 28.08.2023

Es wurde angeregt die Kanalleitung im Bereich des Flurstücks 977 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern und den Begriff „Gully" aus der Aufzählung von Tierfallen unter Punkt 7.6 der Begründung zu streichen. Dem wurde nachgekommen, die Kanalisation in diesem Bereich im Bebauungsplan vermerkt und der Begriff „Gully" gestrichen.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 23.08.2023

Es wurde angeregt das Flurstück 546 als Straßenverkehrsfläche auszuweisen, da die Stadt vorhabe es zu erwerben und als Gehweg zu nutzen. Dem wurde nachgekommen und das Flurstück als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Gehweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

3 BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange fanden im Rahmen des Bebauungsplanes Berücksichtigung im Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie in den Fachgutachten: Fachbeitrag Artenschutz und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag. Diese wurden der Planfassung als Teil der Begründung sowie als Anlage beigefügt. Die Umweltbelange wurden zum einen durch die o. g. Gutachten untersucht und je nach Ergebnis in der Planfassung berücksichtigt oder in der Abwägung eingestellt.

So sind zum Beispiel aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben Festsetzungen getroffen worden. Es wurden eine Begrenzung der Neuversiegelung, der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, das Anpflanzen neuer Bäume und Strauchgehölze und Vorgaben für naturverträglichen Leuchten festgesetzt.

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 115 wird der gesamte Geltungsbereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Ein Ausgleich des Eingriffs ist daher nicht erforderlich. Auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet. Dennoch werden grünordnerische Maßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 115 vorgesehen.

Konflikte mit den Verboten des § 44 BNatSchG können unter Beachtung der aufgeführten Untersuchungen und Maßnahmen vermieden werden. Entsprechend sind die im BP geplanten und zugelassenen Abbrüche, Fällungen und Neubauten zulässig.

Durch den Bebauungsplan werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und unter grundsätzlicher Beibehaltung des Siedlungscharakters und des Erscheinungsbildes, insbesondere des grünen, weitläufigen und homogenen Siedlungsbildes ermöglicht. Vorhandene Gehölzstrukturen werden weitgehend als Erhalt festgesetzt.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine geringfügige weitere Inanspruchnahme von Böden, die aber durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und das Festlegen von Baugrenzen begrenzt ist. Zudem werden vorhandene Gehölzstrukturen als Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind die in Kap. 2 c des Umweltberichts (Teil B der Begründung) aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz der vorhandenen Böden zu beachten.

Der Bebauungsplan ermöglicht nur in einem geringen Umfang Neuversiegelungen, die aber durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und das Festlegen von Baugrenzen begrenzt ist. Daher wird derzeit von keinen wesentlichen Veränderungen bei den Mengen der Niederschlagswasserableitung ausgegangen.

Auch bei der Schmutzwasserbeseitigung wird von keinen wesentlichen Veränderungen der Mengen ausgegangen. Eine Sanierung des Kanalsystems ist aber erforderlich.

Der Bebauungsplan ermöglicht nur in einem geringen Umfang Neuversiegelungen, die zu einer negativen klimatischen Wirkung führen. Zudem wirken der im Bebauungsplan festgesetzte Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Gestaltung der Vorgärten einer negativen klimatischen Wirkung entgegen.

Die Planung schafft die Voraussetzung zur Sicherung, Stabilisierung und Fortentwicklung der Nutzung Wohnen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in der Fliegerhorstsiedlung. Gemäß den Zielen der Planung der weitgehenden Erhaltung des ursprünglichen Erscheinungsbildes ist die Verbesserung des Nutzungs- und Wohnraumangebotes sowie die Stärkung und Entwicklung zu einer differenzierten, sozial stabilen Bewohnerstruktur gewährleistet.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Flugplatz der NATO „Geilenkirchen-Teveren" und liegt somit im Einflussbereich der Lärmbelastungen. Daher ist die Einhaltung der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Geilenkirchen (FluLärmGeilenkV) von der Landesregierung NRW erforderlich.

Kultur- und Sachgüter, sowie die Nutzung Erneuerbarer Energien sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird derzeit insgesamt von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen.

4 ABSCHLUSS DES VERFAHRENS

Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat in seiner Sitzung am 20.12.2023 über die in der Gesamtheit eingegangenen Stellungnahmen aus den verschiedenen Beteiligungsstufen beraten und den Bebauungsplan Nr. 115 „Fliegerhorstsiedlung Teveren West" als Satzung beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan seit dem 23.12.2023 rechtskräftig.

Geilenkirchen, im Dezember 2023

Die Bürgermeisterin

Daniela Ritzerfeld

Planungsgruppe MWM, Aachen im Dezember 2023

Dipl.-Ing. Raumplanung

Robert Moersheim