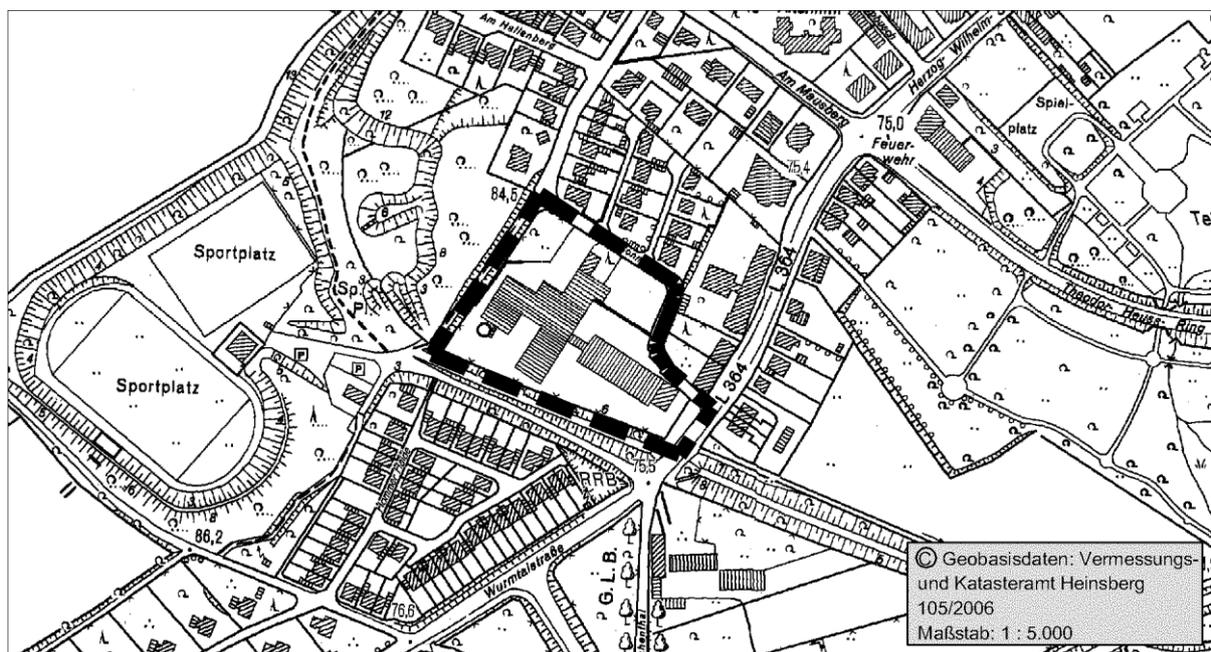


## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	10.04.2014
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	07.05.2014

**Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Geilenkirchen**  
**Geltungsbereich: Fläche im Stadtkern, nördlich der Herzog-Wilhelm-Straße und westlich der Straße Am Sonnenhügel (Ehemaliges Molkereigelände)**

- Abschluss einer Planungsvereinbarung zur Bauleitplanung
- Fassung des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
- Beschluss über die Information der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB



### Sachverhalt:

Am südlichen Rand der Innenstadt der Stadt Geilenkirchen, nordwestlich der Wurmleirstraße (L 364) und östlich des Waldstadions auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei plant ein Investor die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer Grundstücksfläche von ca. 1,33 ha.

Das ca. 13.300 qm große Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Geilenkirchen nordwestlich der Wurmatalstraße (L 364). Es ist nördlich durch die Straße „Am Sonnenhügel“ sowie südlich durch die ehemalige Kleinbahntrasse begrenzt. Westlich und nordwestlich angrenzend befinden sich das Waldstadion, sowie weitere Sport- und Bolzplätze. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 423, 424 (tw.), 475, 476, 1015, 1022 und 1023 aus Flur 33, Gemarkung Geilenkirchen.

Die Gebäude der Molkerei sind inzwischen abgebrochen worden. Geringe Teile des Plangebiets sind bereits mit einem Wohnhaus (Flurstück 1015) und einem Versammlungsraum der Zeugen Jehovas (Flurstück 1022) bebaut.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von ehemals baulich genutzten Flächen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in dieser integrierten Lage, angepasst an die nördlich und südlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete „Am Sonnenhügel“ und „Hommer Heide“ qualifizierten Wohnungsbau zu entwickeln.

Die Stadt Geilenkirchen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielvorstellungen:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse.
- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser ehemaligen gewerblichen Nutzung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes. am Stadtrand

Das Vorhaben stellt zudem eine städtebaulich sinnvolle Einbindung in einen bereits durch Wohnbebauung umgebenen Bereich dar.

Für das Gelände galt bisher der Durchführungsplan Nr. 13 der Stadt Geilenkirchen, der den Bereich als Gewerbegebiet, Zweckbestimmung Molkerei, festsetzte. Dies ist mit Abbruch der Molkerei obsolet.

Gemäß planerischem Konzept soll ein stadtrandtypisches, aufgelockertes Wohnquartier entstehen. Insgesamt sind auf ca. 18 - 20 Grundstücken Einfamilien- oder Doppelhäuser vorgesehen. An der Wurmatalstraße ist entsprechend der Umgebungsbebauung ein Mehrfamilienhaus geplant.

Das Projekt wird in der Sitzung vorgestellt.

Zu seiner Realisierung bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Geilenkirchen. Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren) abgewickelt werden, so dass auf eine Umweltprüfung und eine Prüfung der Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft verzichtet werden kann. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden, allerdings ist gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern

kann. Die Verwaltung hält es für zweckmäßig, dies gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen und die Informationsmöglichkeit im Amt 61 der Stadtverwaltung für 2 Wochen sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Vorschriften über das beschleunigte Verfahren im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durch die Verwaltung berichtigt.

Mit dem Investor sollte eine Planungsvereinbarung geschlossen werden, die unter Anderem Regelungen zur Kostenübernahme trifft. Die Stadt trägt nur ihre eigenen Personalkosten für die Abwicklung des Verfahrens, mit der Erstellung der Planunterlagen, Gutachten u.ä. wird auf Kosten des Investors ein Planungsbüro beauftragt. Der Entwurf der Planungsvereinbarung ist dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Im Ratsinformationssystem werden die Entwürfe für das Projekt und den Bebauungsplan eingestellt. Die Fraktionsvorsitzenden erhalten eine Ausfertigung der Entwürfe zur Vorbereitung der Sitzung.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt schließt mit Herrn Franz Davids eine Planungsvereinbarung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Geilenkirchen.

Der Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Geilenkirchen wird aufgestellt.

Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB darüber zu informieren, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

### **Anlagen:**

Planungsvereinbarung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 wird im Ratsinformationssystem eingestellt.

(Stadtentwicklungs- und Umweltamt, Frau Brehm, 02451 629-205)