

Einladung

zur 1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
der Stadt Geilenkirchen am

Donnerstag, dem 28.08.2014, 18:00 Uhr

im Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Bestellung einer Schriftführerin und eines Vertreters
Vorlage: 081/2014
2. Verpflichtung der sachkundigen Bürgerinnen und Bürger
Vorlage: 082/2014
3. Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche im Stadtkern, nördlich der Herzog-Wilhelm-Straße und westlich der Straße Am Sonnenhügel (Ehemaliges Molkereigelände)
 - Beratung über die während der Bürgerinformation nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
 - Verabschiedung des Planentwurfes zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGBVorlage: 083/2014
4. Stadtumbaumaßnahme ehemalige Fliegerhorstsiedlung "Neu-Teveren"
 - Grundsatzbeschluss über den Stadtumbau
 - Aufstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Stadtumbau
 - Finanzielle AuswirkungenVorlage: 085/2014
5. Verschiedenes

II. Nichtöffentlicher Teil

6. Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

Karl-Peter Conrads

Stadtentwicklungs- und Umweltamt
 25.07.2014
 081/2014

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Entscheidung	28.08.2014

Bestellung einer Schriftführerin und eines Vertreters

Sachverhalt:

Gemäß § 58 Abs. 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) ist über die Beschlüsse der Ausschüsse eine Niederschrift aufzunehmen. Nach § 58 Abs. 2 in Verbindung mit § 52 Abs. 1 GO ist hierfür ein Schriftführer/eine Schriftführerin zu bestellen.

Beschlussvorschlag:

Als Schriftführerin für den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung wird Frau Tanja Brehm bestellt. Als Vertreter wird Herr Michael Jansen bestellt.

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

Stadtentwicklungs- und Umweltamt
01.08.2014
082/2014

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Kenntnisnahme	28.08.2014

Verpflichtung der sachkundigen Bürgerinnen und Bürger

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat in seiner Sitzung am 25.06.2014 folgende sachkundige Bürgerinnen und Bürger für den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung bestellt:

Stamm, Jörg
Winands, Siegfried
Dr. Plum, Wilfried
Dircks, Guillaume
Laumen, Hubert

Fischer, Sven-Eric	(Vertretung für Dr. Plum, Wilfried)
Rodenbücher, Karin	(Vertretung für Benden, Hans-Jürgen)
Molz, Heiner	(Vertretung für Bintakys-Heinrichs, Maja)
Ebel, Christian	(Vertretung für Dircks, Guillaume)
Scholl, Gerd	(Vertretung für Laumen, Hubert)
Körner, Dieter	(allgemeiner Vertreter)
Eichhorn-Jordan, Roswitha	(allgemeine Vertreterin)

Sie sind nach § 67 Abs. 3 in Verbindung mit § 58 Abs. 2 der Gemeindeordnung vom Ausschussvorsitzenden in den Ausschuss einzuführen und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung ihrer Aufgaben zu verpflichten.

Die sachkundigen Bürgerinnen und Bürger werden verpflichtet, soweit dies noch in keinem anderen Ausschuss zuvor geschehen ist.

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

Stadtentwicklungs- und Umweltamt
 28.07.2014
 083/2014

Vorlage

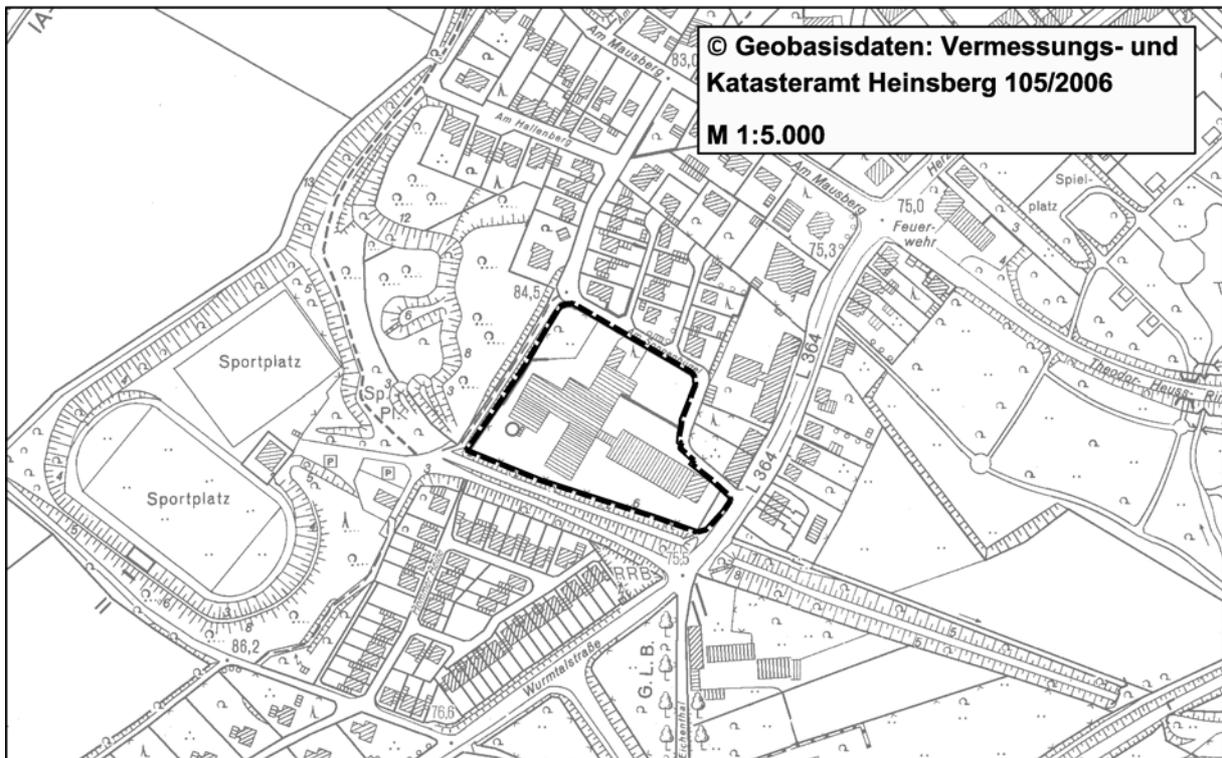
Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	28.08.2014
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	10.08.2014

Bebauungsplan Nr. 109 der Stadt Geilenkirchen

Geltungsbereich: Fläche im Stadtkern, nördlich der Herzog-Wilhelm-Straße und westlich der Straße Am Sonnenhügel (Ehemaliges Molkereigelände)

- Beratung über die während der Bürgerinformation nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
- Verabschiedung des Planentwurfes zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:



Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 07.05.2014 wurde der Öffentlichkeit zwischenzeitlich gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB die Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Bauleitplanung zu informieren und sich zu der Planung zu äußern. Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben. Außerdem wurden besonders betroffene Träger öffentlicher Belange vorab beteiligt, um ein möglichst ausgereiftes Offenlageexemplar erstellen zu können.

Die aus dieser Beteiligung hergegangenen Stellungnahmen sind anliegend vorgestellt und mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung versehen.

Gegenüber dem dem Ausschuss bereits vorgestellten Vorentwurf haben sich geringfügige Änderungen ergeben.

Zu erwähnen sei hier besonders, dass für die Planstraße B (parallel zum nordwestlichen Plangebietsrand) eine Verbreiterung zwecks Sicherung der notwendigen Rückenstütze vorgenommen wurde sowie eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB (Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind) vorgenommen wurde. Die Höhen der Böschung wurden gemäß § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt, zur Sicherung der Böschung gegen Erosion wurde eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgenommen (Maßnahmen zum Schutz des Bodens, hier: Einsäen von Gras)

Die aktuellen Planunterlagen werden den Fraktionsvorsitzenden zur Vorbereitung der Sitzung zugestellt.

Der Bebauungsplanentwurf könnte somit zur Offenlage und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verabschiedet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Geilenkirchen wird zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verabschiedet.

Anlagen:

Abwägungsvorschlag

Den Planentwurf nebst Anlagen finden Sie im Ratsinformationssystem!

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

Stadt Geilenkirchen

Bebauungsplan Nr. 109 „Ehemaliges Molkereigelände“

Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der Information über die Ziele und Zwecke der Planung

§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stand: 28.07.2014



1. Kreis Heinsberg
Schreiben vom 03.06.2014

Gesundheitsamt

1. Aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht werde auf die textlichen Festsetzungen, Stand 3.April 2014, Nr. 6 und die Hinweise unter lfd. Nr. 1 verwiesen.

Zu 1.:

Anmerkung der Verwaltung:

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 03.04.2014 behandelten unter 6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-schutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (jetzt Nr. 7). Hinweis Nr. 1 beschäftigt sich mit bergbaulichen Einwirkungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
 Keine Änderungen erforderlich.

2. Sollten die auf dem ehemaligen Gelände der Molkerei befindlichen Brunnen noch Bestand haben, dann seien diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu sichern bzw. zu schützen.

Zu 2.:

Die beiden auf dem Gelände befindlichen Brunnen sind bereits seit einiger Zeit trockengelegt und werden in Kürze verschlossen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
 Keine Änderungen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der v. g. Punkte bestünde aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung.

Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestünde gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen in die

Die Verwaltung erachtet die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises als sinnvoll.

Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung / Textlichen Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussempfehlung

textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden würden:

Geräuschemissionen

„Die Einrichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immis-sionsschutz.de) zu erfolgen.

Untere Wasserbehörde

In den Unterlagen würden Aussagen zur Entwässerung des Niederschlagswassers fehlen. Hierzu sei verwiesen auf den RdErl. Des MURL vom 18. Mai 1998 zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

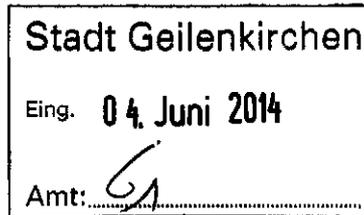
In der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechende Erläuterungen zum Thema Entwässerung enthalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung unter Kap. 6.3 werden entsprechende Aussagen zur Entwässerung des Niederschlagswassers bezogen auf § 51a Landeswassergesetz (LWG) getroffen.

Bürgermeister der
Stadt Geilenkirchen
52511 Geilenkirchen

Amt für Bauen und
Wohnen



Herrn Magaß / Ja
Zimmer Nr.: 602
Tel.: (02452) 136317
Fax: (02452)13 63 95
e-mail:
gerd.magass@kreis-heinsberg.de

Geschäftszeichen:

63-617-2014

03.06.2014

**Bebauungsplan Nr. 109, Ehemaliges Molkereigelände;
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB**

in Geilenkirchen, ~

Gemarkung Geilenkirchen
Flur 33
Flurstück 1023

Ihr Bericht vom 8. Mai 2014, Az.: 61 26 109

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Gesundheitsamt

- Aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht verweise ich auf die beigefügten textlichen Festsetzungen, Stand: 3. April 2014, Nr. 6 und die Hinweise unter lfd. Nr. 1.
- Sollten die auf dem ehemaligen Gelände der Molkerei befindlichen Brunnen noch Bestand haben, dann sind diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu sichern bzw. zu schützen.

Unter Berücksichtigung der v. g. Punkte bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung.

Dienstgebäude:
Valkenburger Str. 45
52525 Heinsberg
Tel: (02452) 13 - 0
Fax: (02452) 13-11-00
Internet: www.kreis-heinsberg.de
E-Mail: info@kreis-heinsberg.de

Kontoverbindungen:
Kreissparkasse Heinsberg
(BLZ: 312 512 20) Konto-Nr.: 273
IBAN DE76 3125 1220 0000 0002 73
BIC WELADED1ERK
Postbank Köln
(BLZ: 370 100 50) Konto-Nr.: 254 40-503
IBAN DE97 3701 0050 0025 4405 03
BIC PBNKDEFF

Sprechstunden:
Di. u. Do. 9.00 - 12.00 Uhr
14.00 - 17.00 Uhr

Amt für Bauen und Wohnen - Untere Immissionsschutzbehörde -

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen werden:

1. Geräuschemissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung

Aus den

- von der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde
- von der Unteren Bodenschutzbehörde/Altlasten
- von der Abgrabungsbehörde
- von der Straßenbaubehörde
- von der Unteren Landschaftsbehörde

des Kreises Heinsberg zu vertretenden Belangen werden gegen die o. g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben.

Im Übrigen wird jedoch seitens der Unteren Wasserbehörde wie folgt Stellung genommen:

In den Unterlagen fehlen Aussagen zur Entwässerung des Niederschlagswassers. Hierzu verweise ich auf den RdErl. des MURL vom 18. Mai 1998 zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Handwritten signature of a representative of the Amt für Umwelt und Verkehrsplanung.

Stadtentwicklungs- und Umweltamt
 05.08.2014
 085/2014

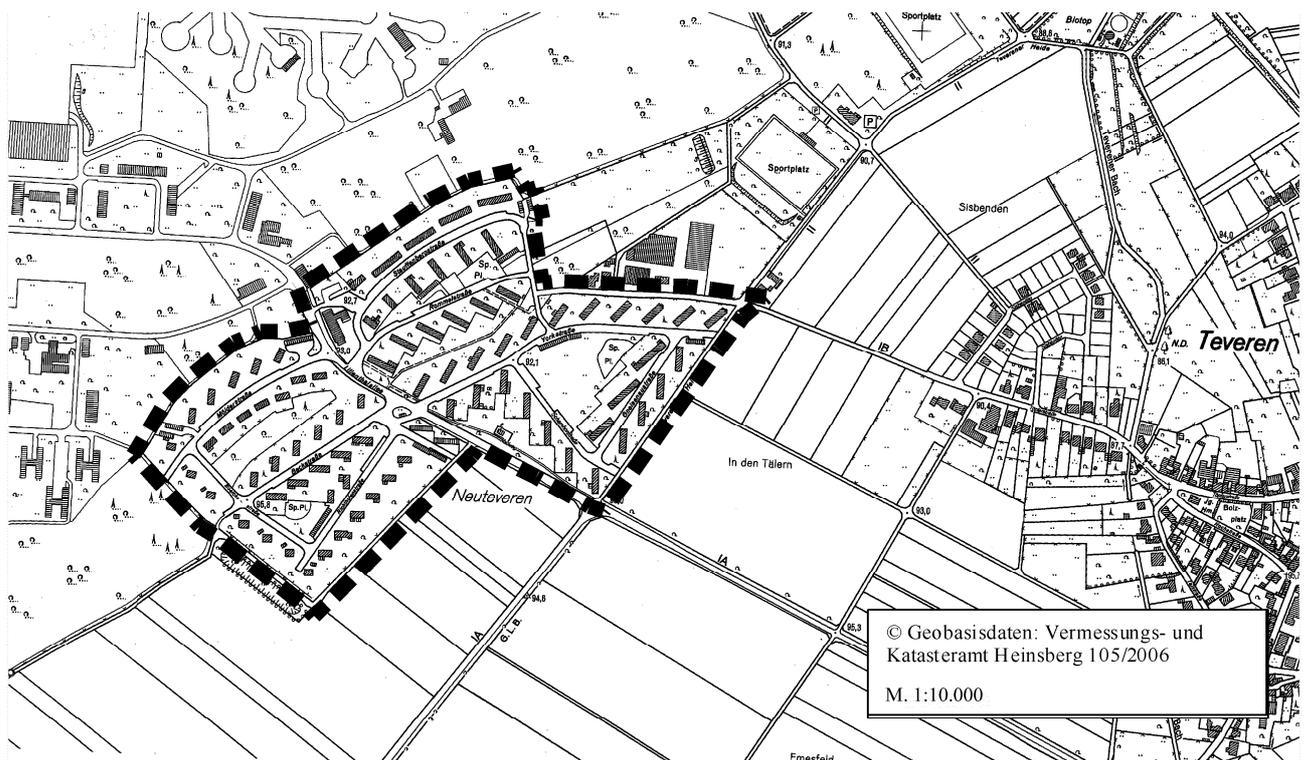
Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	28.08.2014
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	10.09.2014

Stadtumbaumaßnahme ehemalige Fliegerhorstsiedlung "Neu-Teveren"

- Grundsatzbeschluss über den Stadtumbau
- Aufstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Stadtumbau
- Finanzielle Auswirkungen

Sachverhalt:



Ausgangslage

Im Westen des Stadtgebietes befindet sich vor der NATO-Airbase seit den 1950er Jahren die Siedlung „Neu-Teveren“, die auf ca. 20 ha 294 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Reihenhausbauung mit einem hohen Anteil an Grün- und Spielflächen bietet.

Ursprünglich nur von Mitarbeitern der Streitkräfte bewohnt, wird die Siedlung heute von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) verwaltet und die Wohneinheiten sind überwiegend an zivile Personen vermietet. Die BIMA hat damit begonnen, vereinzelte Gebäude an Privat zu veräußern. Von den insgesamt 294 Wohneinheiten sind 22 an Privat verkauft worden und derzeit 209 Wohneinheiten vermietet.

Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude teilweise einen schlechten baulichen und nicht zeitgemäßen energetischen Zustand aufweisen, zudem ist eine hohe Leerstandsquote zu verzeichnen (ca. 21 %).

Abgesehen von dem mangelhaften baulichen und energetischen Zustand von Wohngebäuden ist die Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sanierungsbedürftig. Hierzu gibt es eine Kostenschätzung in Höhe von 4 - 6 Millionen Euro. Nahversorgung ist nicht vorhanden, die ÖPNV-Anbindung ist durchschnittlich, die einzige Bushaltestelle vor Ort wird werktags durchschnittlich einmal pro Stunde angefahren, an Samstagen viermal täglich, Sonntags gar nicht.

Derzeit verfolgt die BIMA ein reines Verkaufskonzept. Nachdem in der Vergangenheit einzelne Immobilien ohne zusammenhängendes Konzept veräußert wurden, wird inzwischen laut BIMA so vorgegangen, dass zunächst der Verkauf auf den südwestlich gelegenen Siedlungsbereich konzentriert wird, also auf Möldersstraße, Boelckestraße, Beckstraße und Richthofenstraße, später soll der nordöstlich gelegene Bereich schrittweise verkauft werden.

Fakten zur Fliegerhorstsiedlung in Teveren, auch bekannt als „Neu-Teveren“

Lage:	äußerster Westen des Stadtgebietes, im direkten Anschluss an die NATO-Airbase
Anzahl WE:	Wohneinheiten: 294
Einwohnerzahl:	552 (laut Melderegister)
Eigentumssituation:	Hauptsächlich BIMA, 22 Privatpersonen
Leerstandsquote:	21 % (63 WE)
Mietpreisniveau:	Mietpreis bewegt sich im Rahmen des Mietspiegels für Geilenkirchen
Zustand:	Gebäude dürften aufgrund des Alters (Baujahr 1950ff) sanierungsbedürftig sein, zumindest nicht den heutigen energetischen Standards entsprechen Straßen und Kanal sind stark beschädigt, die Kanalisation verläuft teilweise nicht in den öffentlichen Verkehrsflächen, sondern auch über private Grundstücke, kein Anschluss an das städtische System, Entwässerung über Airbase
Nahversorgung:	nicht vorhanden
ÖPNV:	durchschnittlich, 1 Bus / Stunde an Werktagen
Vermarktung:	derzeit durch BIMA ohne weiteres Konzept über Preis, zunächst Verkauf Westseite, später Ostseite

Ziele: klimaverträgliche Sanierung von Gebäuden und öffentlichen Anlagen,
Reduzierung des CO₂ - Ausstoßes
Unterhaltung / Instandsetzung der Infrastruktur
Vermeidung weiterer Leerstände
Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude, gleichzeitig Reduzierung des
Umfangs der öffentlichen Infrastruktur
Vermeidung städtebaulicher Missstände und möglicher
Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur

Neben Einzelmaßnahmen wie der Sanierung des Kanals, punktuell Einwirken auf Eigentümer wegen schlechtem baulichen Zustand von Gebäuden und einer „Generalüberholung“ für die Grünflächen kommt in Betracht, all die für die zukunftsfähige Gestaltung des Quartiers notwendigen Einzelmaßnahmen in einem Konzept zusammenzufassen. Hier kommt das Instrument der Stadtumbaumaßnahme in Betracht.

Rahmenbedingungen für ein weiteres Vorgehen

Nachdem von verschiedenen Seiten ein Handlungsbedarf gesehen wurde, gab es in der jüngeren Vergangenheit einige Gespräche und Ortstermine, an denen außer der Stadt Geilenkirchen, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Fiedler und den Technischen Beigeordneten, Herrn Mönter, Vertreter der BIMA, des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW) und der Bezirksregierung Köln teilgenommen haben.

Konsens wurde darüber erzielt, dass es wichtig sei, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Fläche unterliege grundsätzlich der Konversion, da es sich um eine ehemalige militärische Liegenschaft handelt.

Die Möglichkeit einer finanziellen Förderung von Stadtentwicklungsmaßnahmen bezogen auf die Fliegerhorstsiedlung durch das Land wurde in Aussicht gestellt, allerdings deutlich verbunden mit der Aussage, dass ein Teilrückbau der Siedlung hierfür Bedingung sei.

Die BIMA hat Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, auch im Hinblick auf eine finanzielle Beteiligung an der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Zwischen Stadt und BIMA wäre eine Rahmenvereinbarung zu schließen, ein Entwurf wird zz. von der BIMA vorbereitet.

Stadtumbau nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bietet in den §§ 171 a ff das Instrument der Stadtumbaumaßnahmen.

Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden (§ 171 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Die Funktionen, die ein bestimmtes Gebiet zu erfüllen hat, ergeben sich vor allem aus der städtebaulichen Planung der Gemeinde.

Die Funktion der Ortslage Neu-Teveren bestand und besteht darin, Wohnfläche bereit zu stellen.

Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste im Sinne des § 171 Abs. 2 Satz 2 a BauGB liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist, oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.

Bereits heute besteht ein Überangebot an Wohnungen (21 % Leerstand in der Ortslage), die Gebäude dürften sich in einem energetisch mangelhaften Zustand befinden und entsprechen nicht den heutigen Standards an Energieeffizienz und Klimaschutz.

Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden, innerstädtische Bereiche gestärkt werden, nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden, einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden, brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden, innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest (§ 171 b Abs. 1 BauGB).

Grundlage für diesen Beschluss ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind (§ 171 b Abs. 2 BauGB).

Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist eine „informelle Planung“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die über eine städtebauliche Rahmenplanung auch ein Maßnahmenkonzept enthält. Für das Entwicklungskonzept hat eine planerische Abwägung stattzufinden.

Bei der Vorbereitung und Durchführung sind die Betroffenen und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§ 171 b Abs. 3 iVm §§ 137, 139 BauGB).

Unmittelbare bodenrechtliche Wirkungen treten durch den Beschluss nach § 171 b BauGB nicht ein, er ist keine Rechtsnorm und daher auch nicht angreifbar. Dies gälte ggf. nur für die daraus resultierenden Maßnahmen, z.B. wenn das Konzept zu dem Ergebnis käme, dass ein Bebauungsplan für einen Teilbereich oder das gesamte Maßnahmensgebiet aufzustellen wäre.

Sollen einzelne Maßnahmen hoheitlich umgesetzt werden, bedarf es hierzu des Rückgriffs auf die jeweils einschlägigen Ermächtigungsgrundlagen des Städtebaurechts, z.B. Bebauungsplanung, Bodenordnung, städtebauliche Gebote, Sanierungsmaßnahmen. Wie sich aus § 171 c BauGB ergibt sollen beim Stadtumbau vertragliche Lösungen im Vordergrund stehen (Stadtumbauvertrag). Die Umsetzung von Maßnahmen ist aber z.B. auch durch gezielte Förderungen zu erreichen. Falls dieses konsensuale Vorgehen misslingt, stehen der Stadt auch hoheitliche Steuerungsmöglichkeiten zur Verfügung. In diesem Fall stellt sich allerdings die Frage der Finanzierung erneut.

Falls nötig, stehen Sicherungsmaßnahmen zur Verfügung nach § 171 d BauGB, um während des Stadtumbauprozesses diesen behindernde Maßnahmen zu vermeiden. Diese werden im vorliegenden Fall wahrscheinlich nicht benötigt.

Der (grundsätzliche) Ablauf von Stadtumbaumaßnahmen stellt sich grob zusammengefasst wie folgt dar:

1. Aufstellungsbeschluss für ein städtebauliches Entwicklungskonzept (Integriertes Handlungskonzept) und ggf. eine Maßnahmensicherungssatzung (Veränderungssperre - kommt hier zz. nicht in Betracht)
2. Konsens mit den Beteiligten suchen, ggf. Sozialplan aufstellen
3. Städtebauliches Entwicklungskonzept mit konkreten Maßnahmen beschließen
Stadtumbaugebiet durch Beschluss festlegen
ggf. Maßnahmensicherungssatzung (Veränderungssperre)
4. Umsetzung des Konzeptes z.B. durch Förderung einzelner Maßnahmen
 - Stadtumbauvertrag, soweit erforderlich und Maßnahmen nicht durch andere Mittel umsetzbar, z.B. Förderung, durch die Stadt durchgeführte Maßnahmen
 - Baumaßnahmen, Kanalsanierung durch Stadt
 - Rückbau einzelner Gebäude (Rückbauvertrag)
 - energetische Modernisierung finanziell fördern

Im konkreten Fall muss von dem geschilderten grundsätzlichen Ablauf abgewichen werden, um schon die Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes finanziell gefördert zu bekommen. Im Regelfall wird in dieser Entwicklungsphase noch nicht staatlich gefördert. Anders verhält es sich hier, da die Stadt Geilenkirchen durch die Haushaltssicherung finanziell stark eingeschränkt ist, es andererseits Anliegen aller Beteiligten war, zeitnah mit der Stadtumbaumaßnahme zu beginnen. Voraussetzung für die Förderung ist u. a. die Gebietsabgrenzung im sogenannten Stadtumbaubeschluss. Ohne dem noch zu erstellenden Konzept vorwegzugreifen würde der für die Förderung zu fassende Stadtumbaubeschluss folgende Voraussetzungen, Ziele und Themenkomplexe umfassen:

Ziele:

- klimaverträgliche Sanierung von Gebäuden und öffentlichen Anlagen, Reduzierung des CO₂ - Ausstoßes
- Unterhaltung / Instandsetzung der Infrastruktur
- Vermeidung weiterer Leerstände
- Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude, gleichzeitig Reduzierung des Umfangs der öffentlichen Infrastruktur
- Vermeidung städtebaulicher Missstände und möglicher Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur

zu berücksichtigende Themenkomplexe:

- Siedlungsstruktur
- Gebäudezustand
- Gebäudestandard
- Leerstandssituation
- Infrastruktur (Erschließung, Kanal etc.)
- Landschaftspflegerische Aspekte (Grünflächen, Ökologie, Naherholung)
- Klimaschutz und energetische Aspekte
- Marktsituation, Entwicklungsszenarien (z.B. Gewerbeerweiterung)

Besonderes Augenmerk ist auf die Einbeziehung der Bewohner in den Planungsprozess zu legen. Daneben sind weitere intensive Abstimmungen mit z.B. Behörden (Untere

Landschaftsbehörde, Forstamt, Landesplanung) oder auch der NATO-Airbase (das Abwasser wird derzeit dort entsorgt) notwendig.

Nächste Schritte / Kosten

Zur Entwicklung geeigneter Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus ist zunächst ein strukturiertes Konzept erforderlich. Es müssen die städtebaulichen, energetischen und sonstigen Belange untersucht werden und ein integriertes Quartierskonzept (städtebauliches Entwicklungskonzept) entwickelt werden.

Das Konzept müsste insbesondere die o. g. Ziele und Themenkomplexe berücksichtigen.

Mit der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wäre ein externes Büro zu beauftragen. Zu rechnen ist mit Kosten von ca. 55.300 €.

Angestrebt ist, dass die BIMA 30 % der Kosten für das Konzept übernimmt, über den Restbetrag wurde ein Förderantrag eingereicht. Die Förderquote beträgt 70 %, so dass der Stadt letztlich ein Eigenanteil von 11.070,00 € verbleibt.

Gesamtkosten: 55.300,00 €

Anteil BIMA 18.400,00 €

beantragte Förderung 25.830,00 €

Eigenanteil 11.070,00 €

Die benötigten Mittel sind im Wege einer überplanmäßigen Ausgabe zusätzlich bereit zu stellen. Hierzu wird die Kämmerei dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 10.09.2014 einen besprechenden Beschlussvorschlag einschließlich Deckungsvorschlag unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung möge in der Sitzung darüber beraten, ob eine Stadtumbauaumaßnahme durchgeführt werden soll. Außerdem ist zu entscheiden, ob unter den vorgenannten Voraussetzungen ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt werden soll.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass für die Ortslage „Neu-Teveren“ eine Stadtumbauaumaßnahme gemäß § 171 a ff BauGB durchgeführt werden soll. Das Stadtumbaugebiet wird gemäß § 171 b BauGB festgelegt. Der räumliche Geltungsbereich der Stadtumbauaumaßnahme (Stadtumbaugebiet) ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anl. 1).

Außerdem wird die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Integriertes Handlungskonzept Stadtumbau Neu-Teveren) durch ein externes Planungsbüro vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung beschlossen.

Das Konzept soll folgende Ziele und Themen insbesondere berücksichtigen:

Ziele:

- klimaverträgliche Sanierung von Gebäuden und öffentlichen Anlagen, Reduzierung des CO₂ - Ausstoßes
- Unterhaltung / Instandsetzung der Infrastruktur
- Vermeidung weiterer Leerstände
- Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude, gleichzeitig Reduzierung des Umfangs der öffentlichen Infrastruktur
- Vermeidung städtebaulicher Missstände und möglicher Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur

zu berücksichtigende Themenkomplexe:

- Siedlungsstruktur
- Gebäudezustand
- Gebäudestandard
- Leerstandssituation
- Infrastruktur (Erschließung, Kanal etc.)
- Landschaftspflegerische Aspekte (Grünflächen, Ökologie, Naherholung)
- Klimaschutz und energetische Aspekte
- Marktsituation, Entwicklungsszenarien (z.B. Gewerbeerweiterung)

Besonderes Augenmerk ist auf die Einbeziehung der Bewohner in den Planungsprozess zu legen. Daneben sind weitere intensive Abstimmungen mit z.B. Behörden (Untere Landschaftsbehörde, Forstamt, Landesplanung) oder auch der NATO-Airbase (das Abwasser wird derzeit dort entsorgt) notwendig.

Finanzierung:

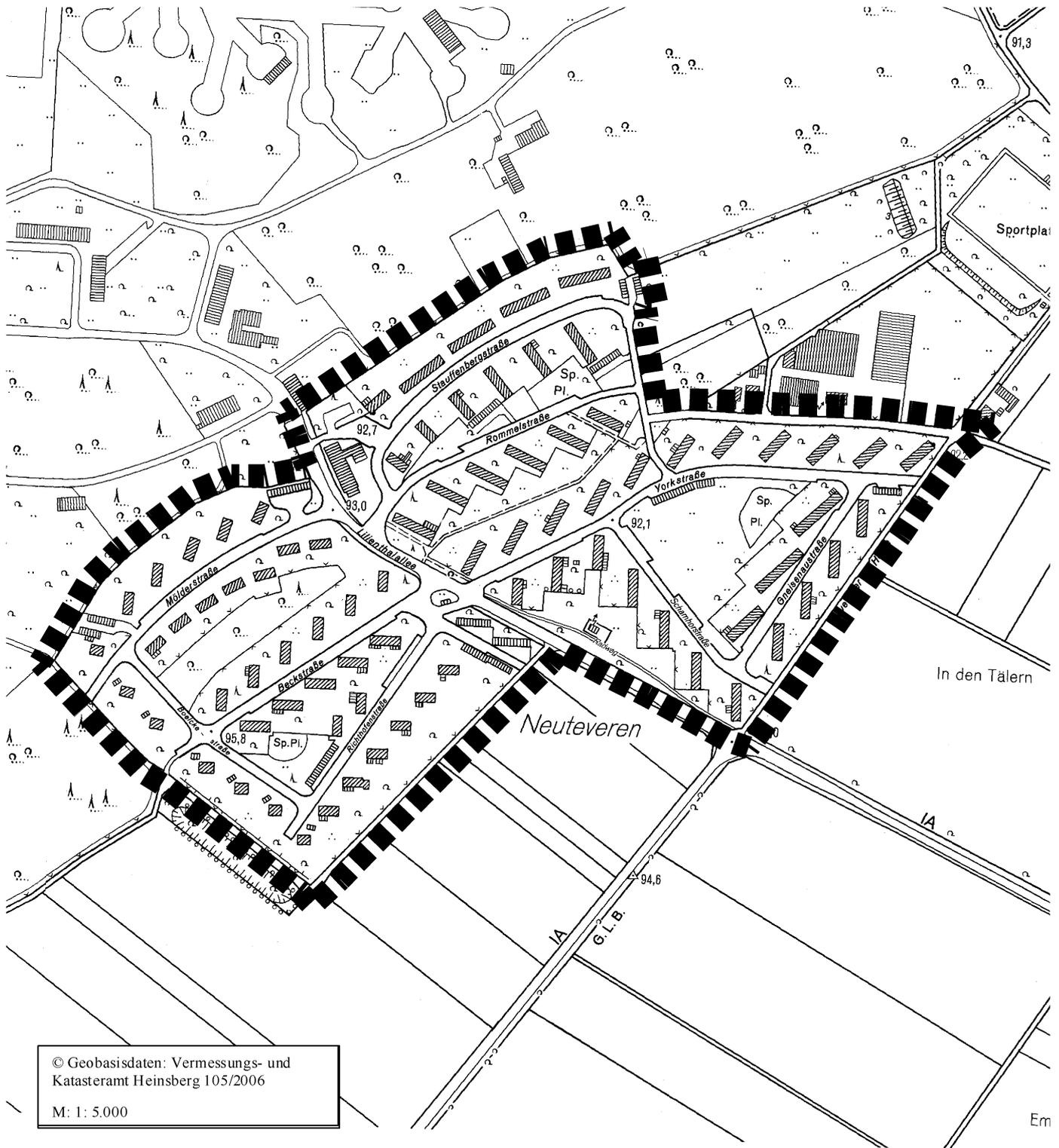
Vorbehaltlich der Förderzusage und einer Vereinbarung mit der BIMA über eine anteilige Kostenübernahme würde die Erarbeitung des Konzeptes in 2014 beginnen und in 2015 abgeschlossen werden. Die Ausgaben wären überplanmäßig bereit zu stellen bzw. abzuwickeln. Mit der Kämmerei wurde eine Deckungsmöglichkeit abgestimmt. Hierzu wird die Kämmerei dem Rat der Stadt in der Sitzung am 10.09.2014 einen Beschlussvorschlag einschließlich Deckungsvorschlag unterbreiten. Für 2015 wären die Ansätze in den Haushalt neu aufzunehmen.

Weitere Maßnahmen, z.B. Kanalsanierung, können erst nach Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes finanziell bewertet werden.

Anlagen:

1. Lageplan (Geltungsbereich)
2. Übersichtliche Darstellung der Grundlagen der Stadtumbaumaßnahme als Präsentation

Stadtumbaumaßnahme "Ehemalige Fliegerhorstsiedlung Neu-Teveren"



© Geobasisdaten: Vermessungs- und Katasteramt Heinsberg 105/2006
M: 1 : 5.000

■■■■■■■■■ Geltungsbereich

Maßstab: 1 : 5.000

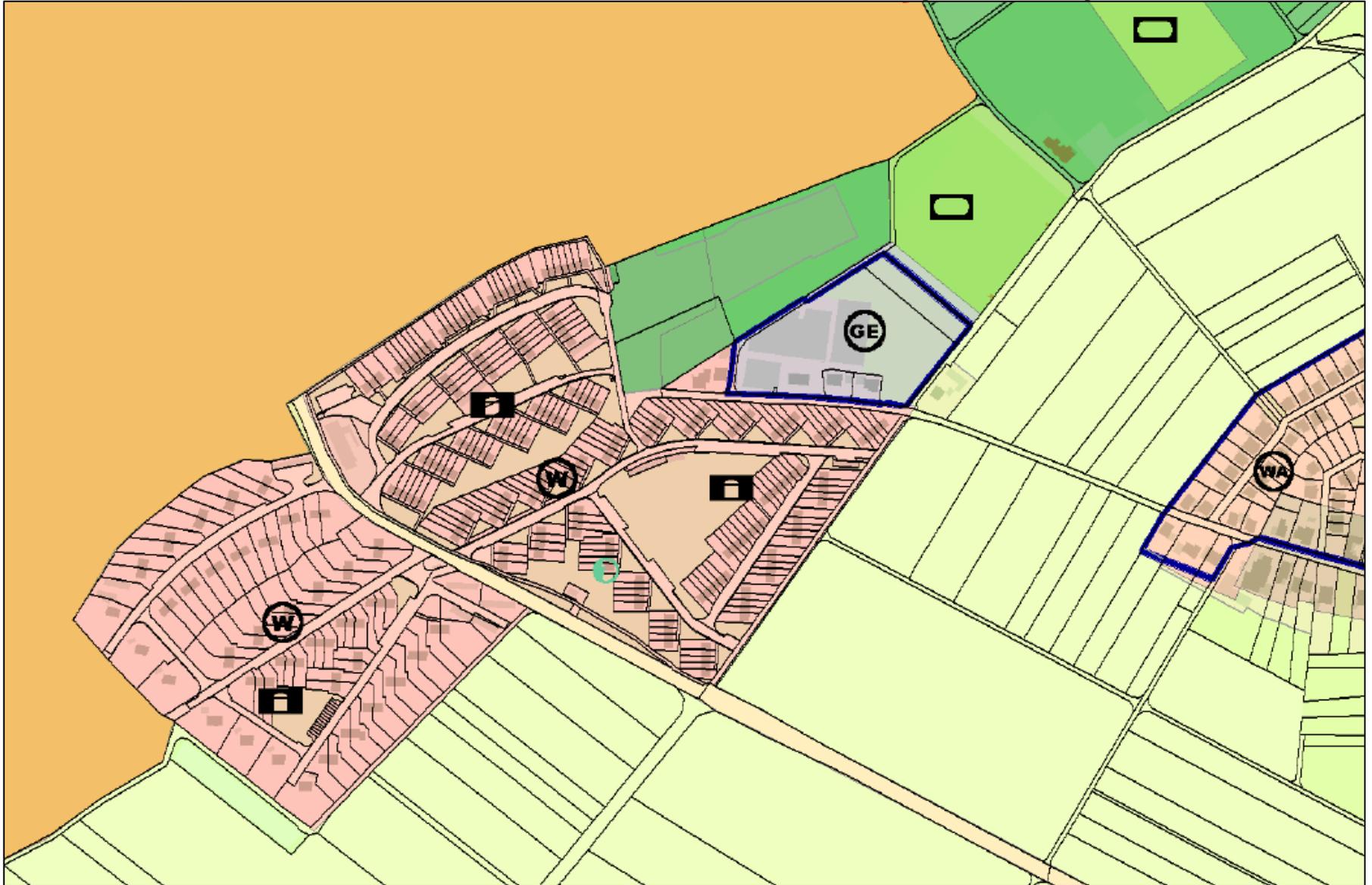
Stadtumbau Fliegerhorst- Siedlung „Neu-Teveren“



Neu-Teveren (Luftbild)



Neu-Teveren (FNP)



Grundlegendes zum Quartier

- Quartier mit 20,3 ha im ländlichen Raum
- Doppel- und Reihenhaussiedlung geringe Dichte, hoher Grünflächenanteil
- 294 Wohneinheiten
- Entwicklungsgeschichte
 - 1950er Wohnraum für britisches Militärpersonal (Fliegerhorst RAF)
 - 1970er : Eigentumsübergang Gebäude/ Grundstücke auf Bund (Bundeswehr), Straßen/ Erschließung auf Stadt; Vermietung der Objekte zunächst an Bundesbedienstete, später frei
 - seit 1980: NATO-Airbase (AWACS-Stützpunkt)
- BIMA als heutige Eigentümerin veräußert seit 2012 unsanierte Gebäude auf dem freien Markt

Problembeschreibung

- baulicher Zustand der Gebäude tendenziell nicht mehr zeitgemäß oder gar mangelhaft
- energetischer Zustand der Gebäude nicht zeitgemäß (Stichwort Klimaschutz)
- Erschließungs-, Ver-/ Entsorgungsinfrastruktur sanierungsbedürftig
- mangelhafte/ keine unmittelbare Nahversorgung

Problembeschreibung

- keine gewachsenen (dörflichen) Strukturen/ sozio-kulturelle Basis
- hohe Leerstandsquote ca. 21 % (63 Wohneinheiten)
- kein Sanierungs-/ Vermarktungskonzept, reines Verkaufskonzept, inzwischen 22 Immobilien veräußert, zunächst Verkauf auf Westseite der Ortslage, dann Ostseite



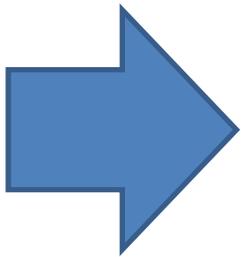
Rahmenbedingungen

- Handlungsbedarf gesehen
- Finanzieller Spielraum der Stadt stark eingeschränkt (HSK bis 2023)
- BIMA hat Mitwirkungsbereitschaft an Entwicklungskonzept signalisiert (auch finanzielle Beteiligung)

Ideen und Ziele der Stadt

- Klimaverträgliche Sanierung von Gebäuden und öffentlichen Anlagen, Reduzierung des CO₂-Ausstoßes
- „Burn-Out“ des Quartiers entgegenwirken, Vermeidung weiterer Leerstände
- Überangebot nicht benötigter Wohneinheiten verringern durch Rückbau
- Reduzierung des Umfangs öffentlicher Infrastruktur
- Vermeidung städtebaulicher Missstände und möglicher Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur

Stadtumbau



Untersuchung der städtebaulichen, energetischen und sonstigen Belange und Entwicklung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Rahmen einer Stadtumbaumaßnahme



Wichtige Themen für das Konzept

- Siedlungsstruktur
 - Gebäudezustand und –standard
 - Leerstandssituation
 - Infrastruktur (Erschließung, Kanal etc.)
 - Landschaftspflegerische Aspekte
 - Klimaschutz und energetische Aspekte
 - Marktsituation, Entwicklungsszenarien
-

Ablauf Stadtumbaumaßnahme

1. Aufstellungsbeschluss für städtebauliches Entwicklungskonzept
2. Konsens mit Beteiligten suchen
3. Städtebauliches Entwicklungskonzept mit konkreten Maßnahmen beschließen, Stadtumbaugebiet durch Beschluss festlegen (hier schon unter Punkt 1 erforderlich wegen Finanzierung durch öff. Förderung)
4. Umsetzung des Konzeptes, vorrangig durch konsensuale Maßnahmen



Finanzierung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

- Kosten für Erstellung des Konzeptes: 55.300,00 €
 - Anteil BIMA 18.400,00 €
 - Beantragte Förderung 25.830,00 €
 - Eigenanteil Stadt **11.070,00 €**
-