

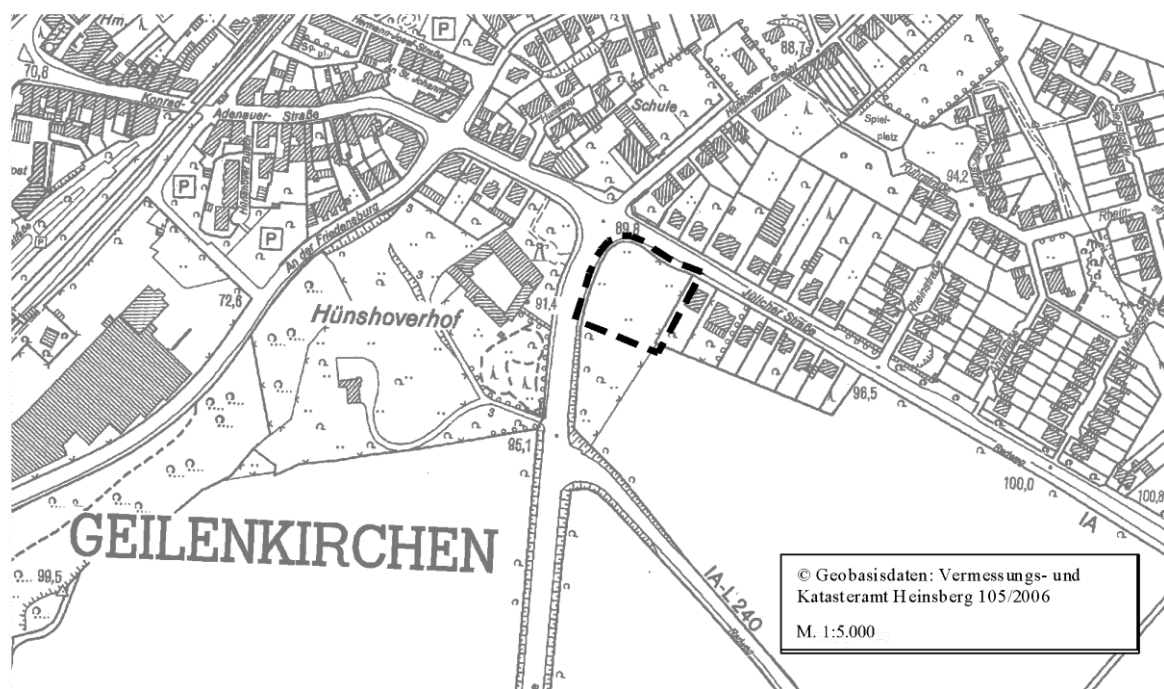
Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	13.11.2014
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	10.12.2014

68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen Geltungsbereich: Fläche in Geilenkirchen-Hünshoven, südlich der Jülicher Straße und östlich der Aachener Straße

- Beratung über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss)
- Abschluss einer Planungsvereinbarung

Sachverhalt:



Die oben dargestellte Fläche im Anschluss an eine vorhandene Bebauung an der Jülicher Straße ist bislang unbebaut und befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen stellt die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der Eigentümer ist an die Stadtverwaltung herangetreten mit der Frage, ob das Teilstück der Parzelle Gemarkung Geilenkirchen, Flur 69, Flurstück 54, einer Bebauung zugeführt werden könne.

Die Fläche ist insgesamt ca. 0,3 ha groß und wird derzeit als Wiese genutzt. Im Anschluss an die in Rede stehende Fläche befindet sich Wohnbebauung, namentlich die Häuser Jülicher Straße 7 bis 21. Dieser bebaute Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Die Bebauung Jülicher Straße 7 bis 21 gibt es bereits seit vielen Jahrzehnten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich mit der Hünshovener Gracht ein gewachsenes Wohnviertel und mit dem Flussviertel ein relativ junges Baugebiet. Auf der anderen Seite der Aachener Straße befindet sich der Hünshover Hof.

Bis vor einiger Zeit wurde die Baureifmachung der betroffenen Fläche nicht ins Auge gefasst, da die Aachener Straße eine Bundesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt gewesen ist und ein Abstand der Bebauung von dieser notwendig war.

Heute ist die Aachener Straße auf diesem Abschnitt eine Gemeindestraße, so dass die Schließung der „Lücke“ mit Wohnhäusern durch Erteilung einer Baugenehmigung in Betracht gezogen werden könnte. Es handelt sich planungsrechtlich um sog. „Außenbereich im Innenbereich“. Der Erteilung einer Baugenehmigung steht jedoch die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplanes entgegen. Durch die Änderung der Darstellung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB erteilen zu können. Die Erschließung ist über die Jülicher Straße bereits heute vorhanden.

Planvorstellung ist, in dem Bereich ein bis zwei Gebäude zu errichten, die je fünf bis sechs barrierefreie Wohnungen enthalten, um damit einen kleinen Beitrag zu leisten, den Anforderungen des demographischen Wandels gerecht zu werden. Schon häufig wurde die Stadtverwaltung mit der Frage nach entsprechenden Baumöglichkeiten bzw. Baulücken im Siedlungsschwerpunkt konfrontiert, leider sind geeignete Grundstücke kaum vorhanden.

Um einerseits ein ruhiges Wohnen zu gewährleisten und andererseits den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, soll entlang der Aachener Straße ein Grünstreifen von 15 m Breite entstehen, für den die Darstellung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ getroffen werden soll.

Landesplanerische Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Bezirksregierung Köln nicht erhoben.

Es könnte somit ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gleichzeitig sollte eine Planungsvereinbarung mit dem Eigentümer der Fläche abgeschlossen werden. Die Kosten der Planung gehen zu Lasten des Investors. Ein Entwurf der Planungsvereinbarung ist beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen wird aufgestellt.

Mit dem Investor soll die Planungsvereinbarung wie von der Verwaltung vorgeschlagen abgeschlossen werden.

Anlage:

Entwurf der Planungsvereinbarung

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