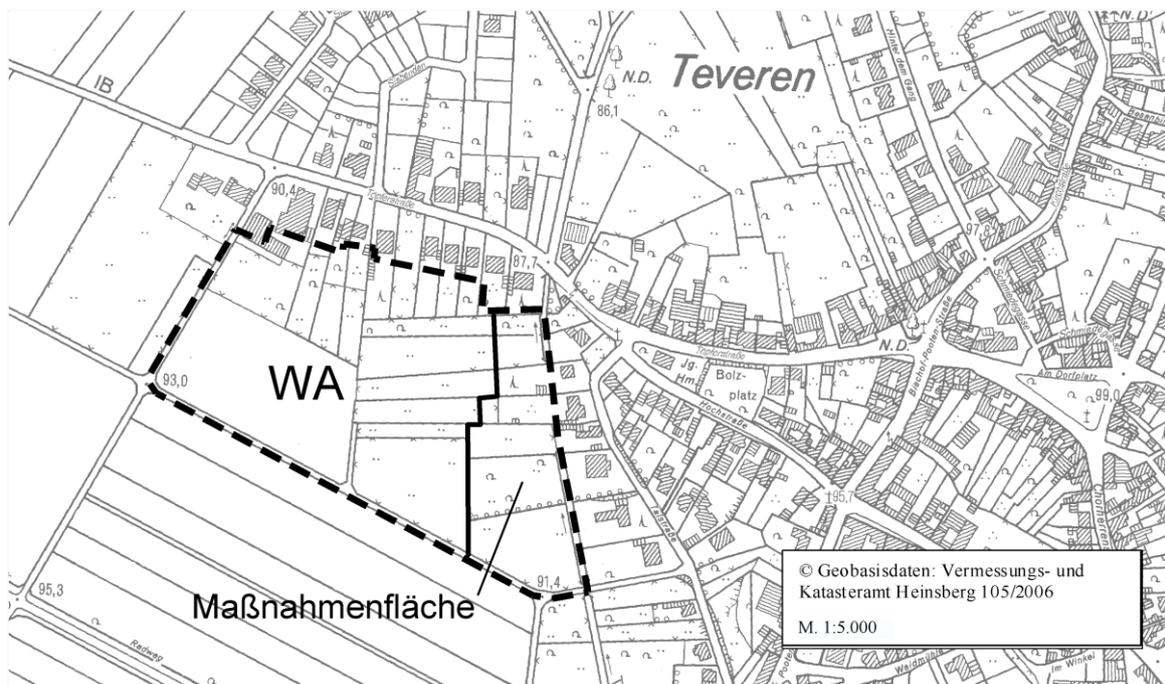


Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	01.10.2015
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	21.10.2015

69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen Geltungsbereich: Fläche im Stadtteil Teveren, südlich der Töperstraße und westlich der Talstraße - Einleitung des Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss)



Sachverhalt:

Es ist beabsichtigt, in Teveren für einen Bereich südlich der Töperstraße und westlich der Talstraße bzw. des Teverener Baches den Flächennutzungsplan zu ändern.

Teveren weist für ein Dorf eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur auf. Hier sind sowohl Einrichtungen des Gemeinbedarfes, wie Kindergarten und Schule vorzufinden, wie auch Einzelhandel zur Versorgung des täglichen Bedarfs, Handwerk und Dienstleistungen.

Der Bedarf nach Baumöglichkeiten in Teveren kann schon heute nicht mehr befriedigt werden. Die Baulücken im Ort stehen dem freien Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Gleichzeitig sind auch keine nennenswerten Leerstände vorhandener Wohnbebauung zu verzeichnen. Das letzte Baugebiet „Sisbenden“ ist ebenfalls überwiegend bebaut.

Für eine neue Baugebietsausweisung kommt eine Fläche südlich der Töpferstraße und westlich der Talstraße in Betracht (vgl. Dokument „Bauflächenerweiterung Teveren – Flächenauswahl“ im Ratsinformationssystem).

Diese Fläche ist größtenteils als Acker, teilweise auch als Wiese genutzt. Es befindet sich so gut wie kein Aufwuchs dort, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft relativ gering wäre. Der Landschaftsplan weist für die ausgewählte Fläche „Landschaftsschutzgebiet“ aus und zum Teil „Verbot der Grünlandumwandlung“. Im Verfahren der landesplanerischen Abstimmung hat die Untere Landschaftsbehörde ihre Zustimmung zur Planung gegeben: Der Kernbereich des Landschaftsschutzgebietes entlang des Teverener Baches werde durch die geplante Bebauung nicht berührt. Es handele sich zum Großteil um Ackerflächen und artenarmes Grünland. Voraussetzung ist, dass eine ökologisch-funktionale Kompensation des mit der Bebauung verbundenen Eingriffes ortsnah, oder wenn dies nicht möglich ist, in Form einer qualitativen Verbesserung/Wiederherstellung dörflicher Ortsrandstrukturen an anderer Stelle erfolge.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die neue Darstellung soll in dem zu bebauenden Bereich lauten „Allgemeine Wohngebiete“, im östlichen Bereich entlang des Teverener Baches „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Hierdurch soll ein ausreichender Abstand der Bebauung zum Bach gewährleistet werden.

Durch die Flächennutzungsplanänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Fläche in Teveren, südlich der Töpferstraße und westlich des Teverener Baches wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).

Finanzierung:

Die Kosten der Planung trägt die Entwicklungsgesellschaft Stadt Geilenkirchen GmbH.