

- 15. Herr Sven-Eric Fischer
- 16. Herr Gerd Scholl Vertretung für Herrn Hubert Laumen
- 17. Herr Jörg Stamm
- 18. Herr Siegfried Winands

von der Verwaltung

- 19. Herr Technischer Beigeordneter Markus Mönter
- 20. Herr Alexander Jansen
- 21. Herr Manfred Savoir TOP 1
- 22. Frau Susanne Köppl
- 23. Herr Stephan Scholz TOP 1

Protokollführer

- 24. Herr Michael Jansen

Gast

- 25. Herr Bernd Niedermeier Planungsgruppe MWM, TOP 1

Es fehlten

- 26. Herr Guillaume Dircks
- 27. Herr Hubert Laumen
- 28. Herr Uwe Neudeck
- 29. Herr Manfred Schumacher
- 30. Herr Ernst Michael Thielemann

Um 18.00 Uhr eröffnete der Ausschussvorsitzende Conrads die 9. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung und begrüßte die erschienenen Ausschussmitglieder sowie die Zuschauerinnen und Zuschauer sowie den Vertreter der örtlichen Presse und die Mitarbeiter der Verwaltung. Anschließend stellte er die ordnungsgemäße und fristgerechte Einladung zur Sitzung fest und teilte mit, dass Einwände gegen die Niederschrift über die 8. Sitzung nicht erhoben worden seien.

TOP 1 Information zum Stand und zum beabsichtigten weiteren Vorgehen im Stadtumbauprojekt/Entwicklungskonzept "Fliegerhorstsiedlung Teveren"
Vorlage: 832/2015

Zu Tagesordnungspunkt 1 begrüßte Herr Conrads Herrn Bernd Niedermeier von der Planungsgruppe MWM aus Aachen, der anhand der als Anlage beigefügten Power-Point Präsentation einen Sachstandsbericht über das Stadtumbauprojekt/Entwicklungskonzept „Fliegerhorstsiedlung Teveren“ abgab.

Herr Niedermeier reflektierte zunächst die bisher erfolgten Verfahrensschritte und informierte darüber, dass die Absicht der BIMA, die Gebäude der Siedlung im derzeitigen Zustand und ohne Entwicklungsperspektive zu verkaufen, Anlass dafür gewesen sei, das Entwicklungskonzept zu erstellen.

In einem ersten Schritt habe man im Rahmen einer städtebaulichen **Bestandsaufnahme** und -bewertung zunächst das Gebiet in drei Teilbereiche geteilt und die bestehende Baustruktur ermittelt. Dabei habe man festgestellt, dass grundsätzlich eine lockere Bauweise mit großzügigen Freiflächen vorherrsche. Dabei finde man sowohl eine Bebauung aus Doppel- und Einfamilienhäusern sowie Zeilen- und Reihenhäuser vor. Charakteristisch sei auch die ungünstige Stellung der Gebäude in

unterschiedlichen Winkeln zur Straße. Dies habe zur Folge, dass die Hauseingangstüren nicht unmittelbar der Erschließung zugewandt seien und dadurch zusätzliche Zuwegungen erforderlich seien.

Darüber hinaus habe man bei vielen Gebäuden nach Norden hin orientierte Gärten oder Wohnräume.

Weiter führte Herr Niedermeier aus, dass man zwar sieben Wohnungstypen zwischen 74 m² und 155 m² habe. Allerdings fehle es an größeren Wohneinheiten und – für heutige Verhältnisse – an einer größeren Vielfalt im Wohnraumangebot.

Zur aktuellen Verkaufssituation informierte das Planungsbüro, dass man seitens der BIMA nach wie vor bemüht sei, die Gebäude zu verkaufen, allerdings im westlichen und nördlichen Teil der Siedlung zunächst den Verkauf gestoppt habe, da man den Abschluss des Entwicklungskonzeptes abwarten wolle.

Aus stadtplanerischer Sicht seien die **Freiraumstruktur** und die **großzügigen Grünflächen** ein wichtiges Pfund, mit dem das Quartier punkten könne. Allerdings müsse man dazu die Nutzung optimieren, indem man die Flächen deutlich gliedere und mehr in den öffentlichen Raum einbinde.

Als prägendes Element sei auch die Lilienthalallee zu sehen, die als zentrale Achse und Entree eine Hauptfunktion übernehme. Hier könne z. B. durch Schaffung eines Treffpunkts die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

In diesem Zusammenhang müsse man auch die Stellplatzsituation berücksichtigen. Zurzeit würden einige Anwohner ihre PKW im Vorgarten abstellen. Garagen seien nicht ausreichend vorhanden und aktuell gebe es kein Konzept dafür, wo man in Wohnhausnähe individuell Garagen errichten könnte.

Hinsichtlich der Lage der **Versorgungsleitungen** wies Herr Niedermeier darauf hin, dass ein großer Anteil des Leitungsnetzes im Bereich der Privatflächen liege. Aufgrund des Alters der Leitungen sei von einem hohen Sanierungsaufwand auszugehen. Hier sollte auch über eine Neutrassierung nachgedacht werden, um die Erschließung in den öffentlichen Bereich verlegen zu können.

Aus der **Quartiersbefragung** ergäben sich deutliche Meinungsunterschiede zwischen dem westlichen Siedlungsteil (hoher Anteil an privaten Eigentümern) und dem östlichen Teil (hoher Anteil des BIMA-Eigentums).

Im Einzelnen wird hinsichtlich der Quartiersbefragung auf die Anlage verwiesen.

Aus der Bestandsaufnahme und der Quartiersbefragung heraus habe man folgende **Leitziele** entwickelt, die als Grundlage der Entwicklungsszenarien dienen:

- Erhalt des grünen, weitläufigen und homogenen Siedlungsbildes,
- Verbesserung des Nutzungs- und Wohnraumangebots,
- Verbesserung der Infrastrukturauslastung,
- Verringerung des Ungleichgewichts zwischen den Siedlungsbereichen,
- Schaffung einer neuen „Mitte“ für die Siedlung,
- Neuordnung und Aufwertung der öffentlichen Grünräume.

Als **Entwicklungsmöglichkeiten** stellte Herr Niedermeier **4 Szenarien** vor.

Szenario 1

Hierbei orientiere man sich stark am vorhandenen **Bestand**. Um die Vielfalt des Wohnangebots zu steigern, sei eine Gebäudeerweiterung durch Anbauten geplant. Weiterhin wolle man durch Errichtung konzentrierter Garagenhöfe zusätzliche Stell-

platzmöglichkeiten schaffen. Öffentliche Grünflächen sollen reduziert und besser strukturiert werden. Als zentraler öffentlicher Raum wolle man die Lilienthalallee aufwerten.

Bei Umsetzung dieses Szenarios sei nach Meinung des Planungsbüros MWM jedoch nur eine geringe Aufwertung der Siedlung zu erwarten.

Szenario 2

Diese Variante zeichne sich insbesondere durch eine **Nachverdichtung** aus. Im Bereich der großen Grünfläche (östlicher Siedlungsteil) würden neue Wohngebäude entstehen. Mit diesem „Wohnen am Park“ würde man die Attraktivität als Wohngebiet steigern können. Durch Errichtung barrierefreier Wohnungen entlang der „Rommelstraße“ und familienfreundlicher Bebauung in Richtung „Yorckstraße“ könne man das Wohnraumangebot erhöhen und den öffentlichen Grünflächenanteil auf ein Mindestmaß reduzieren.

Ein Vorteil dieser Variante sei, dass man eine Durchmischung der Bewohner hinsichtlich ihrer Altersstruktur erreichen könne.

Szenario 3

Durch den **Rückbau** eines Siedlungsteils und Nachverdichtung im Bereich der Grünfläche im Ostteil solle die Ausnutzung des Quartiers optimiert und ein neues Wohnangebot geschaffen werden.

Durch die Verkleinerung der Gesamtfläche könne auch der Sanierungsaufwand reduziert werden.

Szenario 4

Durch eine **Kombination** der einzelnen Varianten könne man Vorteile bündeln. Im Bereich des Quartierparks könnten familienfreundliche Doppel- und Reihenhäuser entstehen und am Siedlungseingang Seniorenwohnungen.

Abschließend fasste Herr Niedermeier zusammen, dass eine Neugestaltung der öffentlichen Räume im Bereich der Lilienthalallee und der Grünfläche an der Yorckstraße bereits erste Impulse geben könne, um positive Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung der Siedlung zu erzielen.

Eine nachhaltige Verbesserung und auch Sicherung der einzelnen Maßnahme könne man jedoch nur durch eine gezielte Bauleitplanung erreichen. Voraussetzung für eine Attraktivitätssteigerung sei eine besser Durchmischung der Altersstruktur der Bewohner und eine Ausweitung der Wohnungsvielfalt. Herr Niedermeier empfahl auch, das Flüchtlingsthema hierbei nicht auszuklammern.

Die BIMA habe einem Teilabriss kombiniert mit einer gewissen Nachverdichtung bereits ihr Einvernehmen in Aussicht gestellt. Man behalte sich jedoch eigene, vertiefende Wirtschaftlichkeitsprüfungen vor.

Um in den Genuss einer Förderung zu kommen, sei es notwendig, ein **Maßnahmepaket** zu schnüren. Für eine Förderung in 2016 müsse der entsprechende Antrag bis zum 31.12.2015 gestellt werden.

Herr Conrads bedankte sich bei Herrn Niedermeier für dessen Ausführungen. Bevor er den Tagesordnungspunkt zur Aussprache freigab, stellte er die Frage, ob sich bei den einzelnen Szenarien eine Erhöhung der Einwohnerzahl abzeichnen würde.

Herr Niedermeier erklärte hierzu, dass im Szenario 1 keine Veränderung zu erwarten sei. Bei den anderen Szenarien könne es zu einer Erhöhung kommen, da aufgrund der Nachverdichtung auch das Wohnraumangebot erhöht werde. Allerdings müsse man den Umfang der Nachverdichtung noch festlegen (siehe auch Anlage **städtet-
bauliche Kenndaten**).

Stadtverordneter Wilhelm-Josef Wolff machte deutlich, dass die inhaltlich gute Einzelplanung für Begeisterung sorgen müsse. Allerdings sehe er die BIMA als Eigentümerin der Anlage nicht ausreichend in der Verantwortung. Die BIMA solle sich schämen, ihrer Verpflichtung als Eigentümerin nicht nachzukommen.

Die Umsetzung der vorgestellten Pläne bzw. die Neutrassierung der Leitungen bedeute teilweise einen hohen Sanierungs- und Kostenaufwand für die Stadt und für die Anlieger. Dies sei nicht tragbar. Man müsse den Bewohnern und den Kaufinteressenten klarmachen, was finanziell auf sie zukomme.

Zunächst müsse der Kostenrahmen konkretisiert und die Beteiligung der BIMA geklärt werden. Die betroffenen Bürger müssten über evtl. Kostenbeteiligungen informiert werden. Es bestehe also noch großer Klärungsbedarf, bevor man einen Beschluss herbeiführen könne oder einen Förderantrag stellen könne.

Weiterhin gab er zu bedenken, dass man bei Errichtung der Siedlung kostengünstige Wohnungen schaffen wollte. Durch die vorgestellten Planungen werde aber offensichtlich ein höherer Maßstab angesetzt und es stelle sich die Frage, ob dies überhaupt so gewollt sei.

Herr Niedermeier erklärte hierzu, dass man in Arbeitskreisen die Zielgruppe erörtert habe. Er schlug vor, insbesondere die Sanierung des Leitungsnetzes anzugehen, solange die BIMA nach dem KAG beitragspflichtig sei. Um konkrete Zahlen liefern zu können, müsste man ein Signal aus der Politik haben, welches Szenario weiter verfolgt werden solle.

Ausschussmitglied Jürgen Benden stimmte den Ausführungen des Herrn Wolff zu und ergänzte, dass sich das Wohnungsangebot an der Bevölkerungsentwicklung (demographischer Wandel) orientieren müsse. Vor diesem Hintergrund sollte es eine Erhöhung des Wohnflächenangebots in der Fliegerhorstsiedlung über das jetzige Maß hinaus auf keinen Fall geben.

Das Szenario mit dem größtmöglichen Rückbau halte er für tragbar. Außerdem verspreche er sich von kleinen Wohnungen die Erhöhung der Lebensqualität innerhalb des Quartiers.

Darüber hinaus sehe er Handlungsbedarf bei der Beseitigung des Charmes eines Militärgeländes.

Allerdings halte er auch die Bewahrung des einheitlichen Siedlungsbildes für wichtig. Eine Folge von Einzelverkäufen könne aber auch eine individuelle Gebäudegestaltung sein, wodurch der Gesamtcharakter verloren gehe.

Herr Christian Ebel machte darauf aufmerksam, dass ein teilweiser Rückbau im Widerspruch stünde zur geplanten Ausweisung von Bauflächen im Bereich Teveren-West.

Auch Frau Kals-Deußen schloss sich den Ausführungen ihrer Vorredner an und betonte nochmals, dass die BIMA in der Verantwortung sei. Hinsichtlich des hohen Grünflächenanteils wies sie darauf hin, dass dies einen zu hohen Unterhaltungsaufwand nach sich ziehen würde, der ihrer Meinung nach von der Mehrheit der Bevölkerung nicht gewollt sei.

Herr Niedermeier erklärte aufgrund einer entsprechenden Anfrage aus den Reihen der Ausschussmitglieder, dass er die Siedlung durchaus für erhaltenswert halte. Er wies darüber hinaus noch einmal darauf hin, dass der Auftrag an das Planungsbüro

MWM die Bewertung einer Umbaumöglichkeit der Siedlung zum Inhalt habe und nicht den Abriss.

Technischer Beigeordneter Mönter machte hinsichtlich der Rolle der BIMA im Verfahren deutlich, dass sich diese an den bisher angefallenen Planungskosten beteiligt habe. Er halte die „Fliegerhorstsiedlung“ für einen bedeutenden Teil des Stadtgebietes und stellte heraus, dass die Planungshoheit bei der Stadt liege. Daher habe man heute die Entwicklungsszenarien den zuständigen politischen Gremien vorgestellt, um ein Signal darüber zu erhalten, ob die bisherige Vorgehensweise der Verwaltung Unterstützung finden würde.

Die Erfahrung zeige jedoch, dass es immer Probleme gebe, wenn Bauleitplanung für einen Bereich betrieben werde, der nicht im Eigentum der Stadt stehe.

Auf die Anfrage des Ausschussmitgliedes Banzet hinsichtlich eines Zeitfensters zeigte Herr Mönter auf, dass man bis Ende 2015 einen entsprechenden Antrag stellen müsse, um in 2016 in den Genuss einer Förderung zu kommen. Wenn jedoch kein Beschluss herbeigeführt werden könne und man diese Frist nicht einhalten könne, verlagere sich die Möglichkeit einer Förderung auf das Jahr 2017.

In der Zwischenzeit könne man dann weitere Gespräche mit der BIMA führen und die Kostenbeteiligung klären. Städtebauliche Fehlentwicklungen könne man schon jetzt durch planungsrechtliche Instrumente wie Bauleitplanung und Veränderungssperre wirksam steuern.

Die Ausschussmitglieder sprachen sich dafür aus, den Vortrag des Herrn Niedermeier zunächst zur Kenntnis zu nehmen und in den Fraktionen weiter zu beraten. Da hinsichtlich des Kostenrahmens und der Beteiligung der BIMA noch Klärungsbedarf bestehe, wurde kein Beschluss gefasst.

**TOP 2 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 der Stadt Geilenkirchen (Erweiterung Gewerbegebiet Niederheid)
Vorlage: 428/2015**

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 der Stadt Geilenkirchen wird antragsgemäß erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0
Enthaltung:	0

**TOP 3 Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 (Erweiterung Flussviertel)
Abweichung von den gestalterischen Vorschriften des Bebauungsplanes**

**Errichtung von zwei Zweifamilienhäusern unter Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe und mit abweichender Dachform
Vorlage: 421/2015**

Ausschussmitglied Wilhelm-Josef Wolff stimmte der vorgelegten Planung und der beantragten Befreiung grundsätzlich zu. Allerdings befürchte er eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Bauwilligen des Flussviertels, wenn die beantragte Befreiung erteilt werden würde. Er schlug daher vor, entweder den Bebauungsplan zu ändern oder die übrigen Bauwilligen über die Befreiungsmöglichkeit zu informieren.

Herr Alex Jansen erklärte diesbezüglich, dass im Falle eines Befreiungsantrages nach vorheriger Zulässigkeitsprüfung eine Einzelfallentscheidung zu treffen sei. Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahmeregelung, dass Flachdächer bei Gebäuden mit nur einer Wohnung zulässig seien, könne man die Beschränkung auf eine Wohnung zukünftig auch streichen. Eine Änderung des Bebauungsplanes halte er nicht für erforderlich. Ohnehin würde man bei der zukünftigen Bauleitplanung (z. B. Lindern und Teveren) berücksichtigen, dass die Umsetzung anderer Baustile (Stafelgeschoss und Flachdach) ermöglicht werde.

Darüber hinaus seien die Grundstücke des Baugebietes bis auf wenige Ausnahmen veräußert und man habe die bisher geäußerten Bauwünsche auch alle erfüllen können. Eine Benachrichtigung der übrigen Eigentümer sei daher nicht erforderlich.

Stadtverordneter Benden gab zu bedenken, dass man womöglich mit dieser Verfahrensweise „ein Fass aufmache“ und stellte die Frage, ob nicht per Gesetz in solchen Fällen eine Nachbarbeteiligung vorgeschrieben sei.

Herr Alex Jansen erklärte hierzu, dass im vorliegenden Fall nachbarliche Interessen nicht betroffen seien und eine Beteiligung der Nachbarn daher nicht vorgeschrieben sei.

Herr Wolff hielt dennoch daran fest, dass seiner Ansicht nach der Eindruck einer Ungleichbehandlung entstehen könne. Vielleicht hätten die Bauherren der bisher verwirklichten Vorhaben in ähnlicher Weise gebaut, wenn sie Kenntnis über die Befreiungsmöglichkeit gehabt hätten. Er stellte daher den Antrag, dass man zukünftig den Bauwilligen zusagt, dass sie ebenfalls eine vergleichbare Befreiung erhalten würden.

Hierauf führte Herr Technischer Beigeordneter Mönter nochmals aus, dass das Verfahren zur Erteilung einer Befreiung gesetzlich vorgeschrieben sei und man in solchen Fällen Einzelfallentscheidungen zu treffen habe. Eine pauschale Zusage könne daher nicht erteilt werden. Außerdem erfordere die Bebauung im beantragten Baustil 4 m statt 3 m Grenzabstand und damit deutlich mehr Grundstücksfläche mit entsprechend höheren Grundstückskosten.

Herr Conrads fasste abschließend zusammen, dass man zunächst über den Beschlussvorschlag der Befreiung und anschließend über den Antrag des Herrn Wolff entscheiden werde.

Beschlussvorschlag:

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen wird hinsichtlich der Überschreitung der Traufhöhe antragsgemäß erteilt. Der Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Dachneigung wird antragsgemäß zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0
Enthaltung:	0

Beschluss:

Grundsätzlich sollen die Bauwilligen des Bebauungsplangebietes Nr. 108 über die Befreiungsmöglichkeit, wie sie im vorliegenden Fall erteilt wurde, informiert werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	7
Enthaltung:	6

**TOP 4 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Beratung und Verabschiedung einer Stellungnahme zur Entwurfsänderung
Vorlage: 392/2015**

Herr Mönter wies auf die entsprechende Anfrage des Ausschussmitglieds Rainer Jansen noch einmal darauf hin, dass die Stadt Geilenkirchen grundsätzlich keine Bedenken habe gegen den vorliegenden Entwurf des Landesentwicklungsplans. Dennoch wolle man sich der Bewertung des Städte- und Gemeindebundes vom 30.10.2015 anschließen. Diese Bewertung war Anlage zur Sitzungseinladung.

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung beschließt, sich der beigefügten Bewertung des Städte- und Gemeindebundes anzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0
Enthaltung:	0

TOP 5 Verschiedenes

Herr Technischer Beigeordneter Mönter informierte die Ausschussmitglieder darüber, dass Frau Tina Aldinger ihre Stelle als Klimaschutzmanagerin zum 01.12.2015 gekündigt habe. Man habe die Stelle jedoch erneut ausgeschrieben. Die Bewerbungsfrist ende am 28.11.2015 und man hoffe, zu Beginn des Jahres 2016 die Stelle neu besetzen zu können.

Sitzung endet um: 20.06 Uhr.

Vorsitzender

Schriftführer

Karl-Peter Conrads

Michael Jansen