

Auszug

aus der Niederschrift über die 13. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen am Donnerstag, dem 12.05.2016, 18:00 Uhr im Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen.

öffentlicher Teil

Zu TOP 1:

Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Geilenkirchen-Bauchem, Nierstraßer Weg

- Beratung über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss)

- Beschluss über den Abschluss einer Planungsvereinbarung

Vorlage: 540/2016

Ausschussvorsitzender Conrads teilte mit, dass eine E-Mail einer Bürgerin – allerdings etwas zu früh – zu der Angelegenheit eingegangen sei, welches er an die Verwaltung weitergeleitet habe mit der Bitte, sich dazu zu äußern.

Herr A. Jansen stellte für den Ausschuss kurz die Sach- und Rechtslage dar und erläuterte das Verfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung. Bauplanungsrechtlich stelle sich die betroffene Fläche derzeit als Außenbereich dar, zudem werde sie vom Landschaftsplan erfasst. Das Gesetz eröffne die Möglichkeit, durch eine Satzung einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diesen somit Baulandqualität zu verleihen. In dem Verfahren müsse der Eingriff in Natur und Landschaft, der vorbereitet wird, bewertet und Ausgleichsmaßnahmen geplant werden. Der Antragsteller habe zu diesem Zweck persönlich die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis Heinsberg aufgesucht. Dort liege die Einschätzung vor, dass man das Vorhaben für vertretbar halte vor dem Hintergrund, dass die vorhandene Hecke überwiegend erhalten bleibt und die aufgelassene Bahntrasse als geschützter Landschaftsbestandteil nicht beeinträchtigt wird und zudem eine sehr große Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im hinteren Teil des Grundstückes zur Verfügung steht.

Auf die eingegangene Eingabe bezogen erklärte Herr A. Jansen, dass diese zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht abgegeben sei, da das Verfahren noch gar nicht begonnen habe. Wenn heute der Aufstellungsbeschluss gefasst werde, würde das Bauleitplanverfahren beginnen, in dessen Rahmen auch eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werde. Auf die einzelnen Argumente eingehend erläuterte er, dass es zutreffend sei, dass auf dem Grundstück Gehölze zurückgeschnitten worden seien, allerdings habe die Untere Landschaftsbehörde der Verwaltung gegenüber bestätigt, dass der Grundstückseigentümer hierzu vorher eine Erlaubnis eingeholt habe. Der Eindruck, dass hier auf illegalem Wege versucht worden sei, sich einen Vorteil zu verschaffen, sei daher nicht zutreffend. Des Weiteren werde vorgetragen, das Grundstück liege tiefer als die Straße, so dass eine Erhaltung der Hecke nicht möglich sei. Dies sehe er nicht so. Im weiteren Verfahren müsse dieser Umstand geprüft werden und entsprechende Festsetzungen zur Erhaltung der Hecke getroffen werden, z.B. sei es auch möglich, einzelne Festsetzungen zur Geländehöhe in die Satzung aufzunehmen. De Facto liege die Hecke allerdings höher als die Straße, somit würde eine Bautätigkeit selbst bei Veränderung des Geländes auf die Hecke keine negativen Auswirkungen haben. Zu dem Argument, dass durch die vorhandenen verkehrsberuhigenden Elemente die Erschließung beeinträchtigt und die Elemente daher versetzt werden müssten, führte Herr A. Jansen aus, dass es möglicherweise tatsächlich notwendig werden könnte, diese Elemente zu versetzen,

je nachdem, wo künftig eine Zufahrt geplant werden würde. Dies sei aber einfach mit dem Eigentümer zu regeln im Rahmen einer Folgekostenvereinbarung. Es könne sichergestellt werden, dass die Elemente auf Kosten des Antragstellers verschoben werden und sich die Verkehrssituation nicht verschlechtere.

Herr Benden hielt die Ausführungen von Herrn Jansen für eine Fehleinschätzung und warf der Verwaltung Irreführung des Ausschusses vor. Die Genehmigung der Unteren Landschaftsbehörde für die durchgeführten Rückschnitte lägen nach seinen Informationen nicht vor, erlaubt sei seines Wissens nur ein Pflegeschnitt gewesen, der Grundstückseigentümer habe aber „tabula rasa“ gemacht. Seitens seiner Fraktion werde das Vorgehen des Grundstückseigentümers bemängelt. Dieser habe gewusst, dass für das Grundstück Landschaftsschutz bestehe und eine Bebauung nicht möglich sei, daher habe er bestimmt nicht den Baulandpreis für das Grundstück bezahlt. Die Absicht sei eindeutig gewesen, sich einen wirtschaftlichen Vorteil zu verschaffen, indem versucht werde, durch das Schaffen von Tatsachen Bauland zu bekommen. Herr Benden halte es für kein gutes Zeichen nach draußen, wenn der Satzungsaufstellung nun zugestimmt werde. Seiner Meinung nach habe die Angelegenheit sogar ein "Geschmäcke", da der Eigentümer als Bauunternehmer genau wisse, was möglich sei und auch hervorragende Kontakte zum Kreis Heinsberg habe. Bisher seien alle Anfragen negativ beantwortet worden und plötzlich solle bauen auf dem Grundstück möglich sein. Es gehe ihm und seiner Fraktion bewusst um Natur und Landschaft, vor allem auch vor dem Hintergrund, dass die ehemalige Bahntrasse im Hauptgrüngürtel Geilenkirchens nach dem Masterplan Heidenaturpark liege.

Herr Conrads erkundigte sich bei den Vertretern der Stadtverwaltung, ob die Fassung des Aufstellungsbeschluss davon abhängt, ob die Bäume hätten zurückgeschnitten werden dürfen. Herr A. Jansen verneinte.

Herr Kleinen erklärte, dass seine Fraktion zustimmen werde. Er gebe Herrn Benden allerdings insoweit recht, dass er auch andere Vorstellungen von einem Pflegeschnitt habe. Er stellte die Frage, ob es sich hier um eine Ordnungswidrigkeit handeln könne, die ggf. mit einem Bußgeld zu ahnden sei.

Technischer Beigeordneter Mönter antwortete, dass diese Angelegenheit durch die Untere Landschaftsbehörde zu klären sei. Dort sei seines Wissens aber kein Verfahren anhängig.

Herr Kleinen beharrte darauf, dass es sich um mehr als einen Pflegeschnitt gehandelt habe, und regte an, die Sachlage zu klären. Technischer Beigeordneter Mönter wiederholte, dass dies nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadtverwaltung liege und nur ggf. an die Untere Landschaftsbehörde weitergegeben werden könne.

Auf genaueres Nachfragen durch Herrn Conrads und Herrn Kleinen erklärte Herr A. Jansen, dass der Mitarbeiter der Unteren Landschaftsbehörde, mit dem er erst am vorherigen Tag telefoniert habe, den Begriff „Maßnahme“ verwendet habe, die erlaubt worden sei, von einem Pflegeschnitt sei nicht die Rede gewesen.

Auf Nachfrage von Stadtverordneten Banzet erläuterte Herr A. Jansen, dass das Grundstück aus privater Hand vor ca. einem Jahr an den jetzigen Eigentümer verkauft worden sei.

Herr Banzet hakte nach, ob es zutreffend sei, dass andere Interessenten von der Verwaltung abgewiesen worden seien. Dazu führte Herr A. Jansen aus, dass in der Vergangenheit einige Interessenten sich nach dem planungsrechtlichen Charakter des Grundstückes erkundigt hätten. Dies wäre von der Verwaltung zutreffend dahingehend beantwortet worden, dass das Grundstück entlang des Nierstraßer Weges zwischen Haus Nr. 14 und Wasserturm in Bautiefe nach § 34 BauGB (Innenbereich) und im Anschluss an Haus Nr. 16 in westliche Richtung (freie

Feldflur) nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sei. Auch über die Schutzfestsetzung des Landschaftsplanes seien die Interessenten aufgeklärt worden. Der planungsrechtliche Status des Grundstückes sei bis heute unverändert. Es habe auch in der Vergangenheit bereits die Möglichkeit gegeben, eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

Technischer Beigeordneter Mönter erinnerte daran, dass die Aufstellung einer Satzung ergebnisoffen sei. Während des Verfahrens könnten noch Anregungen und Bedenken vorgetragen werden, und es bleibe bis zum Abschluss des Verfahrens offen, ob das Grundstück überhaupt Bauland werde.

Herr Gerads meinte, dass er vor dieser schwer zu treffenden Entscheidung erst wissen wolle, ob nur eine Pflegeschnitt oder der radikale Rückschnitt erlaubt war. Das Grundstück werde mit einem Privathaus bebaut und stehe nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung. Er werde nicht zustimmen.

Ausschussvorsitzender Conrads mahnte, dass der Beschluss über die Aufstellung der Satzung nicht von sachfremden Erwägungen beeinflusst sein dürfe. Die Frage, ob eine Ordnungswidrigkeit begangen worden sei, sei jedoch sachfremd und habe nichts mit dem Aufstellungsbeschluss zu tun.

Herr Dr. Plum bemängelte, dass das Luftbild und die aktuelle Situation nicht überein stimmten (Anmerkung: das jüngste verfügbare Luftbild stammt aus dem Jahre 2013, ein aktuelleres war nicht zu beschaffen). Seiner Meinung nach sei es nicht notwendig, auf dem Grundstück ein Haus zu errichten, um einen Abschluss der Ortslage zu schaffen, außerdem werde der ehemalige Bestand auf dem Grundstück seiner Ansicht nach nicht ausreichend gewürdigt.

Stadtverordneter Schumacher plädierte dafür, Emotionen bei der Entscheidung außen vor zu lassen. Es müsse deutlich unterschieden werden zwischen einer möglichen Ordnungswidrigkeit und der anstehenden Entscheidung über die Aufstellung einer Satzung. Für ihn läge hier ein typisches Beispiel vor für eine Baulücke, die man schließen könne, was auch besser sei als auf der „grünen Wiese“ zu bauen.

Herr Benden war der Ansicht, dass nur am vorderen Rand des Grundstückes an der Straße gebaut werden solle. Weiterhin äußerte er, dass nach seinen Informationen die ehemalige Bahntrasse zum Verkauf stünde und so sukzessive die Zerstörung von Natur und Landschaft vorangetrieben werde. Er könne sich des Eindrucks nicht erwehren, dass hier „Klüngel“ betrieben worden sei.

Ausschussvorsitzender Conrads ermahnte Herrn Benden, sich in seinen Äußerungen zu zügeln. Herr Benden zeichne ein völlig unangemessenes Bild von der Situation.

Technischer Beigeordneter Mönter verwahrte sich dagegen, die Stadtverwaltung solchen Beschuldigungen auszusetzen.

Stadtverordneter Weiler gab zu bedenken, dass die Situation sich völlig anders darstellen würde, wenn die Gehölze nicht geschnitten worden wären. Dann würde der Aufstellungsbeschluss evtl. gefasst, in der Folge könnte ggf. Bauland entstehen und der Eigentümer könnte irgendwann in der Zukunft die Gehölze beseitigen. Der vielfach geäußerte Eindruck, dass der Antragsteller für falsches Handeln gleichsam belohnt werde, sei seiner Meinung nach falsch. Er bitte nur die Verwaltung, im Verfahren genau hinzuschauen und zum Beispiel weitreichende Kompensationsmaßnahmen zu fordern.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss schlägt dem Rat der Stadt Geilenkirchen die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nierstraßer Weg sowie den Abschluss einer Planungsvereinbarung mit dem Antragsteller vor.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	10
Nein:	9
Enthaltung:	0

Karl-Peter Conrads

Vorsitzender

Tanja Brehm

Schriftführerin

Für die Richtigkeit des Auszuges

Geilenkirchen, 23.05.2016

Der Bürgermeister

i. A.

Schuhmachers