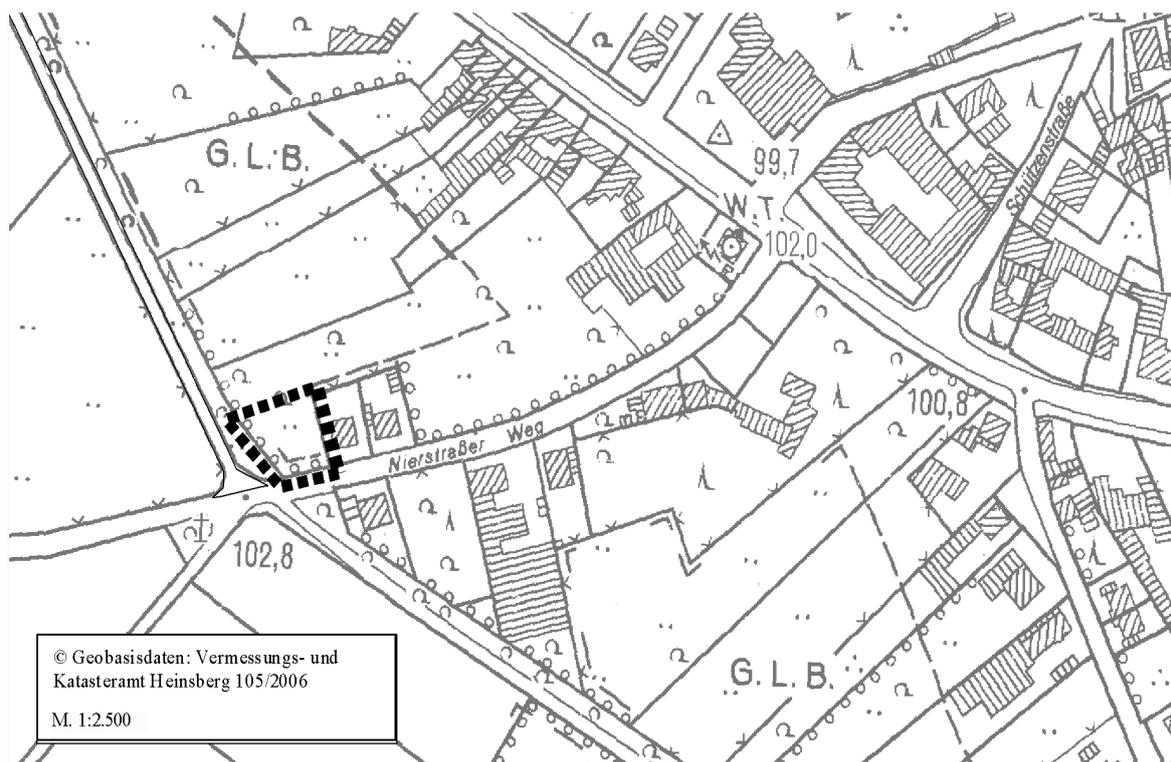


Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	16.03.2017
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	05.04.2017

Ergänzungssatzung der Stadt Geilenkirchen - Ortsteil Bauchem, "Nierstraßer Weg"
Verabschiedung des Entwurfes und zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

A. Sachverhalt:



Bekanntlich wandte sich der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Geilenkirchen, Flur 59, Teilfläche aus Flurstück 462 an die Stadtverwaltung und beantragte, die in Rede stehende Teilfläche zum Innenbereich zu erklären. Daraufhin wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 12.05.2016 (Vorlage 540/2016) ein Beschlussvorschlag gefasst und in der Ratssitzung am 06.07.2016 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beschlossen.

1. Ergänzungssatzung

Durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

1.1 Außenbereich

Die in Rede stehende Fläche liegt im so genannten Außenbereich, denn der Innenbereich endet hinter der letzten Bebauung. Demnach endet der Bebauungszusammenhang mit dem Wohngebäude Nierstraßer Weg 16.

Eine Klarstellungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB existiert nicht.

1.2 Prägung durch die Bebauung des angrenzenden Bereichs

Der Geltungsbereich grenzt nach Osten unmittelbar an den Bebauungszusammenhang an. Nach Westen wird die Fläche durch die ehemalige Bahntrasse und den parallel verlaufenden Wirtschaftsweg deutlich von der freien Feldflur in Richtung Teveren, Nierstraß und Gillrath abgegrenzt.

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung der letzten Jahre ist der „Nierstraßer Weg“ bis auf wenige Grundstücke zwischenzeitlich beidseitig mit Wohngebäuden bebaut. Die Bebauung ist so prägend, dass sie bis auf die in Rede stehende Fläche wirkt. Durch die reizvoll mit alten Bäumen und Sträuchern bewachsene ehemalige Bahntrasse erfährt diese Prägung eine natürliche Zäsur zur freien Feldflur.

2. Eingriff in Natur und Landschaft

Der im Zuge dieser Ergänzung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wäre durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Diesbezüglich wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Dieser Fachbeitrag sieht Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft vor, die das erforderliche Maß deutlich überschreiten. Die Maßnahmen wurden bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Als Ausgleich soll eine Obstwiese angelegt werden. Ausreichend wäre hierzu eine Fläche von 580 m². Der Antragsteller plant jedoch, die gesamte Weidefläche (2.658 m²) als Obstwiese anzulegen, wodurch ein deutlicher Überschuss (6.541 Punkte) erreicht wird. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird mit dem Antragsteller vertraglich geregelt.

3. Verfahren

Die Ergänzungssatzung hat planungsrechtliche Auswirkungen und geht über eine deklaratorische Festsetzung hinaus. Die Satzung wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im so genannten vereinfachten Verfahren aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zu geben, Anregungen und Bedenken vorzutragen. Es ist sinnvoll, die Offenlage wie bei einem normalen Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, da so gewährleistet ist, dass von der möglicherweise betroffenen Öffentlichkeit niemand übersehen wird. Dagegen lässt sich der Kreis der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange bei einem Plangebiet dieser geringen Größe leicht einschätzen.

Zur Weiterführung des Verfahrens ist es erforderlich, den Entwurf der Ergänzungssatzung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange zu verabschieden. Nach Abschluss dieses Beteiligungsverfahrens ist dann über die eingegangenen Anregungen und Bedenken zu befinden, bevor ein Satzungsbeschluss herbeigeführt werden kann.

B. Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der Ergänzungssatzung Geilenkirchen-Bauchem, Nierstraßer Weg wird zur Offenlage gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB verabschiedet.

Finanzierung:

Der Eigentümer des Grundstücks hat sich vertraglich verpflichtet, die anfallenden Kosten der Planung sowie die Ausgleichszahlung zu tragen.

Anlagen:

- Begründung
- Textliche Festsetzungen
- Zeichnerische Festsetzungen
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzprüfung

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Michael Jansen, 02451 - 629 208)