

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	31.01.2019
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	20.02.2019

Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung der Stadt Geilenkirchen, Geltungsbereich: Zentrale Innenstadt von Geilenkirchen zwischen Theodor-Heuss-Ring im Westen, Konrad-Adenauer-Straße im Norden und Bahnhofstraße im Südosten (ehemalige Hauptpost)

- Fassung des Aufstellungsbeschlusses für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB



Sachverhalt:

An der Bahnhofstraße befindet sich das ehemalige Gelände der Geilenkirchener Hauptpost mit einer Größe von ca. 3.400 qm. Hier waren im vorderen Bereich des Postamts Postschalter sowie ein Postbankschalter eingerichtet, während sich im rückwärtigen Bereich das Verteilzentrum sowie Lagerbereiche befanden. Im Rahmen von Umstrukturierungsmaßnahmen ist dieser Standort von der Post aufgegeben worden und liegt seitdem brach.

Eine solche innerstädtische Brachfläche birgt die Gefahr der negativen Ausstrahlung auf das direkte Umfeld in sich, womit bspw. ein erhöhtes Risiko von Vandalismus, Müllansammlungen

oder Ungezieferbefall einhergeht.

Mittlerweile befindet sich das Grundstück in privater Hand. Um eine Wiedernutzbarmachung der ehemals baulich genutzten Flächen zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35. Der Ursprungsplan setzt für den jetzt zu überplanenden Bereich Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Post“ fest. Die vorliegende Planung des Bebauungsplanes Nr. 35, 2. Änderung weist die Flächen als Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO aus. Demnach dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Weiterhin beinhaltet die Planung eine großräumige Tiefgarage, um ausreichend Parkmöglichkeiten für den neuen Quell- und Zielverkehr zu ermöglichen.

Die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 a Abs. 3 BauNVO (Nr. 1 Vergnügungsstätten, Nr. 2 Tankstellen) sind, wie bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 im Jahr 1988 (Rechtskraft der 1. Änderung), im Entwurf ausgeschlossen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in städtebaulich integrierter Lage, angepasst an die nördlich und östlich gelegenen, zentralen Misch- und Kerngebietsflächen der Innenstadt, einen vielfältig nutzbaren Standort für qualifizierten Wohnungsbau und Gewerbe zu entwickeln. Hierdurch soll unter anderem die nach wie vor hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum befriedigt werden. Dabei wird der Bedarf an attraktiven Wohnungen einerseits nicht nur aus der älteren Generation der angestammten Bevölkerung, andererseits aber auch von neuen Einwohnern aus dem Umland in die Innenstadt gesehen. Ebenso soll eine Nutzungsmischung an diesem integrierten Standort mit sonstigem Gewerbe stattfinden.

Die seit 2008 erwogene Möglichkeit einer Bahnunterführung im Stadtkern würde – was die Inanspruchnahme des Postgrundstücks betrifft - bei Realisierung des angestrebten Projekts wegfallen (vgl. hierzu Ratsbeschluss Nr. 712/2012, Ratssitzung am 17.04.2013).

Um eine neue Nutzung der innerstädtischen Brache zu ermöglichen bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35. Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren) aufgestellt werden, da es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung handelt und die Grenzwerte aus § 13 a Abs. 1 BauGB eingehalten werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Wegen der innerstädtischen Lage und der Menge an potenziell abwägungsbedürftigen städtebaulichen Belangen wird von der Möglichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1) kein Gebrauch gemacht. Vielmehr soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung möglichst sichergestellt werden, dass vor der förmlichen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB der größte Teil des Abwägungsmaterials vorliegt.

Das beauftragte Planungsbüro MWM aus Aachen wird die Planung in der Sitzung vorstellen.

Im Rats- und Bürgerinformationssystem werden die Planunterlagen eingestellt. Die Fraktionsvorsitzenden erhalten die Unterlagen zusätzlich in Papierform.

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung wird aufgestellt.
- 2) Es wird beschlossen, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Finanzierung:

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens bzw. für die Erarbeitung der Planunterlagen hat der Grundstückseigentümer ein externes Planungsbüro beauftragt. Per Planungsvereinbarung, über die im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung beraten und beschlossen wird, wird sich der Grundstückseigentümer zur Kostenübernahme verpflichten.

Anlagen:

1. Planentwurf
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Schallschutz
5. Artenschutz

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Tichelbäcker, 02451/629 234)