

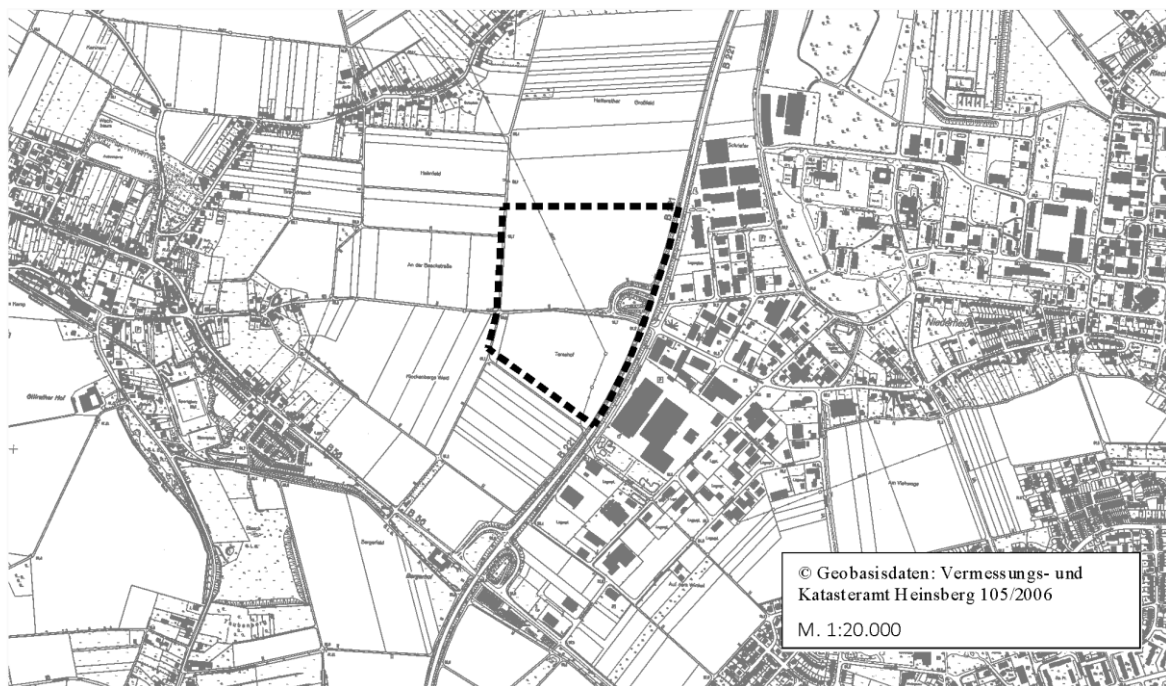
Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	19.06.2019
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	03.07.2019

Erweiterung Gewerbegebiet Niederheid

- Beschluss zur Beantragung der Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Gebietsentwicklungsplans
- Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118

Sachverhalt:



Ausgangssituation

Mit Verabschiedung des Bebauungsplans Nr. 106 „Lise Meitner Straße“ hatte die Stadt Geilenkirchen zuletzt ein Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 10 ha. entwickelt. Zwischenzeitlich wurden hier nahezu alle Grundstücke veräußert, so dass keine weiteren Gewerbeflächen mehr angeboten werden können.

Die Nachfrage ist allerdings nach wie vor sehr hoch; hinzukommt, dass die prosperierende ortsansässige Firma LBBZ GmbH zwecks Betriebserweiterung gegenüber der Stadtverwaltung konkreten Flächenbedarf angemeldet hat.

Es ist daher dringend erforderlich, sowohl als Angebot für die Ansiedlung weiterer Unternehmen, als auch als betriebsgebundene Erweiterungsfläche für die Firma LBBZ Gewerbeflächen zu generieren.

Um entsprechende Flächen entwickeln zu können ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu ist die Durchführung verschiedener Verfahren, beginnend auf der Ebene der Landesplanung (Änderung des Gebietsentwicklungsplans) bis hin zur kommunalen Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplanverfahren), erforderlich.

Plangebiet

Für eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Niederheid käme eine Fläche nordwestlich der Bestandsfläche in Frage, in Richtung der Stadtteile Gillrath und Hatterath. Die Größe der Fläche soll 20 ha betragen, wovon 10 ha der Expansion der LBBZ GmbH dienen sollen und 10 ha als Angebotsplanung.

Durch die Lage entlang der B56/ B221 wäre zum einen ein direkter Anschluss an das überörtliche Straßennetz gegeben und eine unmittelbare Anbindung an die vorhandenen Gewerbeflächen. Hiermit orientiert sich die Planung an wichtige Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan.

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Beim GEP handelt es sich um eine landesplanerische Grobplanung, in der – neben dem Freiraum - in erster Linie die Lage der allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) als auch die Lage der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) dargestellt sind. Im derzeit noch geltenden GEP sind die in Rede stehenden Flächen als „Freiraum“ dargestellt. Dies hat zur Folge, dass eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den landesplanerischen Zielen durch die Landesplanungsbehörde (Bezirksregierung Köln) nicht bestätigt werden kann. Vielmehr ist die Änderung des GEP erforderlich. Diese Verfahrensweise wurde bereits mit der Bezirksregierung im Vorfeld erörtert und wird von dort aus auch befürwortet.

Eine andere Möglichkeit wäre, die Flächen als Bedarfsflächen in das Verfahren zur Änderung des Regionalplans einzubringen. Beim Regionalplan handelt es sich um eine Novellierung des noch geltenden Gebietsentwicklungsplans. Da jedoch das formelle Verfahren zur Aufstellung des Regionalplans bisher noch nicht eingeleitet wurde, ist es zielführender und vor allen Dingen zeitsparender, die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Gebietsentwicklungsplans zu beantragen.

Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen ist die in Rede stehende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Bereichen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Ebenso sind Festsetzungen zu treffen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie über die Lage der Erschließungsanlagen. Diese Festsetzungen werden innerhalb eines Bebauungsplanes getroffen.

Innerhalb der Bauleitplanverfahren wird auch die Frage erörtert, inwiefern öffentliche Belange (wie z.B. Naturschutz, Umweltschutz und Immissionsschutz) tangiert werden könnten. Dies wird durch die Erstellung entsprechender Fachgutachten bewertet werden.

Planungsauftrag

Da es sich bei den aufgeführten Planungen um sehr komplexe fachspezifische Verfahren handelt, ist die Beauftragung eines geeigneten Planungsbüros unumgänglich. Die Auftragsvergabe steht in der nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses zur Tagesordnung (siehe Vorlage 1548/2019).

Vorausgesetzt, die Auftragsvergabe wird in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 18.06.2019 bzw. in der Sitzung des Stadtrates am 03.07.2019 beschlossen, schlägt die Verwaltung vor, folgende planungsrechtlichen Beschlüsse zu fassen:

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, bei der Bezirksregierung Köln als zuständige Regionalplanungsbehörde einen Antrag zu stellen, zur Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des geltenden Gebietsentwicklungsplans, mit dem Ziel, die landesplanerischen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebiets zu schaffen.

Es wird beschlossen, ein Verfahren zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten mit dem Ziel, die in Rede stehenden Flächen als Gewerbegebiete darzustellen.

Es wird beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 einzuleiten mit dem Ziel, die in Rede stehenden Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln.

Anlage/n:

1 Flächennutzungsplan

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