

Niederschrift

über die 8. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen am Donnerstag, dem 28.10.2010, 18:00 Uhr im Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

- 1 . Änderung der Bebauungspläne für die Gewerbegebiete Niederheid, "Selka" und Fürthenrode
Vorlage: 258/2010
- 1a. Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
- 1b. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Geilenkirchen - Verabschiedung des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1c . Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Geilenkirchen - Verabschiedung des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1d. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Geilenkirchen - Verabschiedung des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1e. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Geilenkirchen - Verabschiedung des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1f. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 der Stadt Geilenkirchen - Verabschiedung des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Geilenkirchen - Verabschiedung des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1h. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Geilenkirchen - Verab-

schiedung des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

2. 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche in Tripsrath, Bereich südöstlich der Straße Am Kreuz, östlich der Straße Eiseder Hof und nordwestlich der Hubertusstraße
Beratung über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
Verabschiedung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung zur Offenlage und zur Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 042/2009
- 3 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche in Tripsrath, Bereich südöstlich der Straße Am Kreuz, östlich der Straße Eiseder Hof und nordwestlich der Hubertusstraße
Beratung über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 eingegangenen Stellungnahmen
Verabschiedung des Bebauungsplanentwurfes zur Offenlage und zur Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 043/2009
4. Verschiedenes

Anwesend waren:

Vorsitzende/r

1. Herr Hans-Jürgen Benden

Stellvertretende/r Vorsitzende/r

2. Herr Rainer Jansen

Mitglieder

3. Herr Nikolaus Bales
4. Herr Marko Banzet
5. Frau Toska Frohn
6. Herr Dipl. Ing. Johannes Henßen
7. Frau Karin Hoffmann
8. Frau Gabriele Kals-Deußen
9. Herr Heinz Kohnen
10. Herr Markus Melchers
11. Herr Dr. Joachim Möhring
12. Herr Uwe Neudeck
13. Frau Barbara Slupik
14. Herr Wilhelm Josef Wolff

Stellvertretendes Mitglied

15. Frau Theresia Hensen Vertretung für Herrn Karl-Peter Conrads
16. Herr Raimund Tartler Vertretung für Herrn Hans-Josef Paulus

Sachkundige/r Bürger/in

- 17. Frau Maja Bintakys
- 18. Herr Christian Ebel
- 19. Herr Helmut Gerads Vertretung für Herrn Heinz Zwirbel

von der Verwaltung

- 20. Herr Bürgermeister Thomas Fiedler
- 21. Herr Beigeordneter Hans Hausmann
- 22. Herr Hans-Josef Bröhl
- 23. Herr Alexander Jansen
- 24. Frau Susanne Köppl
- 25. Frau Lea Schmitz

Protokollführer

- 26. Herr Michael Jansen

Der Ausschussvorsitzende Benden eröffnete um 18.00 Uhr die Sitzung und begrüßte die Ausschussmitglieder sowie Herrn Bürgermeister Fiedler und die Mitarbeiter der Verwaltung. Sodann stellte Herr Benden die ordnungsgemäße und fristgerechte Einladung zur Sitzung fest und bemerkte, dass Einwände gegen die Niederschrift über die 7. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung- und Wirtschaftsförderung nicht erhoben wurden.

I. Öffentlicher Teil

1. Änderung der Bebauungspläne für die Gewerbegebiete Niederheid, "Selka" und Fürthenrode Vorlage: 258/2010

Herr Benden erläuterte den Ausschussmitgliedern, dass durch eine gezielte Steuerung des Einzelhandels eine Stärkung des Geilenkirchener Stadtzentrums erreicht werden solle. Um dieses Ziel zu erreichen, habe die Stadtverwaltung ein so genanntes „Entwicklungskonzept“ erarbeitet, welches als Grundlage für die Änderung der in den Tagesordnungspunkten 1b. bis 1h. genannten Bebauungsplänen dienen solle. Der Rat der Stadt Geilenkirchen hatte bereits die Änderung dieser Bebauungspläne am 10.12.2008 beschlossen.

Darüber hinaus solle überprüft werden, ob und inwieweit die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden sollte.

Herr Alexander Jansen stellte das Konzept anhand einer Powerpoint-Präsentation vor.

Herr Jansen ging zunächst darauf ein, dass in den letzten Jahrzehnten nordwestlich des Stadtzentrums Gewerbegebiete ausgewiesen worden seien. In diesen Bereichen, die im Gegensatz zum Stadtkern als städtebaulich nicht integrierte Standorte anzusehen sind, hätten sich in der Vergangenheit großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Dies habe dazu geführt, dass das Stadtzentrum einen deutlichen Kaufkraftabfluss erfahren und an Belebtheit eingebüßt habe. Zunehmend verliere es auch die zentrale Versorgungsfunktion.

In den Gewerbegebieten Niederheid, Selka und Fürthenrode befänden sich mehr als 20.000 m² freie Fläche, auf denen nach den derzeit geltenden Festsetzungen der jeweils gültigen Bebauungspläne auch Einzelhandel zulässig wäre. Im Rahmen der Bauleitplanung solle daher eine nachhaltige Steuerung des Einzelhandels ermöglicht werden und dadurch die zentrale Versorgungsfunktion des Stadtkerns gestärkt werden.

Grundlage für die Bauleitplanung solle ein Entwicklungskonzept sein. Dieses setze zunächst einen zentralen Versorgungsbereich fest, der sich auszeichnet durch:

- eine städtebaulich integrierte Lage,
- Vorhandensein von Einzelhandel,
- ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote,
- gute verkehrliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Herr Alexander Jansen führte weiter aus, dass auf dieser Grundlage die Entwürfe der B-Plan-Änderungen vorsähen, durch Festsetzung konkreter Sortimentslisten den Einzelhandel zugunsten des Stadtkerns in den Geltungsbereichen der Gewerbegebietsbebauungspläne zu steuern. Hierbei sei auch auf den Schutz bestehender Einzelhandelsbetriebe Rücksicht genommen worden.

Abschließend ging Herr Jansen auf die Bedeutung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) im Bereich der Gewerbegebiete ein. Grundsätzlich seien die Flächen der Ausübung eines Gewerbes (im Sinne von Produktion und Handel) vorbehalten. Da die Flächen nur im begrenzten Umfang zur Verfügung stünden, sei ein schonender Umgang geboten.

Vergnügungsstätten würden im baurechtlichen Sinne keine typische Nutzung für ein Gewerbegebiet darstellen und seien auch nur ausnahmsweise zulässig. Daher sei es erforderlich, die Zulässigkeit dieser Spielstätten in diesen Bereichen bauleitplanerisch zu steuern.

In einem konkreten Fall habe das Verwaltungsgericht Aachen allerdings kürzlich die Stadt verpflichtet, eine zunächst ablehnend beschiedene Bauvoranfrage für eine Vierfachspielhalle im Bereich des Bebauungsplanes 86 neu zu bescheiden, was im Ergebnis auf Verpflichtung zur Genehmigung hinauslaufe. Das für die Vierfachspielhalle vorgesehene Grundstück sei aus städtebaulicher Sicht wie auch aus Sicht der Wirtschaftsförderung auf interessantere Weise als mit einer Spielhalle nutzbar. Um insoweit räumliche Flexibilität innerhalb des Bebauungsplanes 86 für die Platzierung der Spielhalle zu bekommen, sei zu erwägen, ob man im Bereich des Bebauungsplanes 86 darauf verzichtet, Vergnügungsstätten auszuschließen.

Seitens der SPD-Fraktion begrüßte Frau Kals-Deußen das vorgestellte Konzept, den Einzelhandel im Stadtkern zu stärken und erklärte, dass ihre Fraktion die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes unterstützen werde. Aufgrund des ergangenen Urteils halte sie es auch für sinnvoll, im Bereich des Bebauungsplanes 86 auf einen Ausschluss von Vergnügungsstätten zu verzichten.

Seitens der CDU-Fraktion erklärte man, dem Verwaltungsvorschlag zu folgen. Es wurde daran erinnert, dass seinerzeit der Ratsbeschluss für die Erstellung einer kon-

zeptionellen Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels für den damaligen Investor des Einkaufszentrums verabschiedet worden sei und das vorgestellte Konzept sicherlich auch dem jetzigen Investor von Vorteil sein werde. Allerdings habe man Bedenken hinsichtlich des Zulassens von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan 86. Man befürchte, dass man bei dem derzeitigen Trend, immer mehr Spielhallen zu bauen, nicht angemessen reagieren könne.

Ausschussmitglied Ebel machte deutlich, dass seiner Meinung nach der Trend in Richtung großflächigen Einzelhandel gehe, hierfür aber gerade das Stadtzentrum - trotz der hohen Anzahl an Leerständen - nicht über entsprechende Verkaufsflächen verfüge. Er schlug daher vor, dem Verwaltungsvorschlag nicht zu folgen und die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten zu unterstützen.

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen begrüßte Rainer Jansen das von der Verwaltung vorgelegte Einzelhandelskonzept und zerschlug die Bedenken des Herrn Ebel damit, dass eine Stärkung des Einzelhandels ein Anwachsen der Kaufkraft nach sich ziehe und dadurch auch wieder vermehrt Interesse an der Anmietung kleinerer Ladenlokale nach sich ziehe. Hinsichtlich des Vorschlages, im Bebauungsplan 86 Spielhallen zuzulassen, bat er die Verwaltung um Auskunft darüber, welche Möglichkeiten man habe, zukünftig auch an dieser Stelle Vergnügungsstätten zu unterbinden.

Herr A. Jansen erklärte hierzu, dass im § 8 der Baunutzungsverordnung geregelt sei, dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können. Das bedeute umgekehrt, dass sie nicht die Regelnutzung darstellen dürften in einem Gewerbegebiet. Ziehe man in Betracht, dass bereits die Diskothek auf umfangreicher Fläche vorhanden sei und eine Vierfachspielhalle entstehe, spreche vieles dafür, dass eine weitere Vergnügungsstätte dann nicht mehr als Ausnahmenutzung zu betrachten sei und damit abgelehnt werden könne. Außerdem bestehe aber auch die Möglichkeit, im Falle eines entsprechenden Antrages den Inhalt des Bebauungsplanes 86 auch nachträglich noch anzupassen. Hierzu ergänzte die CDU, dass man in den Fällen, in denen die Stadt die Grundstücke veräußert, eine Steuerungsmöglichkeit über eine entsprechende Formulierung im Kaufvertrag habe.

Auf eine entsprechende Anfrage aus den Reihen der Ausschussmitglieder ging Herr A. Jansen noch mal auf die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches ein. Dieser sei legal definiert und daher eine eindeutige Abgrenzung im Stadtkernbereich möglich. Ausschlaggebend seien zusammenhängende Nutzungen, bestehend aus Versorgungsfunktionen wie Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen, Einrichtungen des Gesundheitswesens etc. Wo diese Nutzungen auf längerer Strecke unterbrochen würden durch andere Nutzungen, z. B. lediglich Wohnen, ende auch der zentrale Versorgungsbereich.

Die Ausschussmitglieder Wolff und Ebel nahmen wegen Befangenheit nicht an der Abstimmung teil.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung empfahl dem Rat, die Bebauungspläne zu **TOP 1b. bis 1h.** sowie das Konzept zu **TOP 1a.** zu verabschieden, damit die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und der anderen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden können.

Zu **TOP 1f.** wurde dies ebenfalls empfohlen, mit der Abweichung, auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu verzichten.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	17
Nein:	0
Enthaltung:	0

2. **62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen**
Geltungsbereich: Fläche in Tripsrath, Bereich südöstlich der Straße
Am Kreuz, östlich der Straße Eiseder Hof und nordwestlich der Hu-
bertusstraße
Beratung über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der
Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
Verabschiedung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung
zur Offenlage und zur Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 042/2009

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

Beschlussvorschlag:

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß dem Abwägungsvorschlag entschieden und der Planentwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB verabschiedet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0
Enthaltung:	0

3. **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 der Stadt Geilenkirchen**
Geltungsbereich: Fläche in Tripsrath, Bereich südöstlich der Straße
Am Kreuz, östlich der Straße Eiseder Hof und nordwestlich der Hu-
bertusstraße
Beratung über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der
Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 eingegangenen Stellungnahmen

**Verabschiedung des Bebauungsplanentwurfes zur Offenlage und zur
Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 043/2009**

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

Beschlussvorschlag:

Über die eingegangenen Stellungnahmen wird lt. Abwägungsvorschlag befunden und der Planentwurf zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB verabschiedet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	19
Nein:	0
Enthaltung:	0

4. Verschiedenes

Herr Bröhl teilte den Ausschussmitgliedern mit, dass zwischenzeitlich das Wurmfenster fertig gestellt sei und in den nächsten Wochen installiert werde. Es ginge nun darum, auch eine entsprechende Beleuchtung zu installieren. Ursprünglich sei geplant gewesen, Lichtleisten in Form von Spots entlang des Wurmfensters anzubringen. Die NEW teilte allerdings nun mit, dass die Spots aufgrund der geringen Höhendifferenz zwischen der Betonplatte und der Wurm und Oberkante des Pflasterbelags zu gering sei und daher nicht eingebaut werden können.

Alternativ habe man daher ein Angebot über LED-Lichtleisten (7 Watt) eingeholt, die höhenmäßig passen und ein höheres Maß an Vandalismussicherheit bieten. Darüber hinaus sei diese Art der Beleuchtung weitaus wartungsfreundlicher als die ursprünglich geplanten Spots. Zusätzlich soll eine entsprechende Beleuchtung innerhalb des Wurmfensters installiert werden.

I. Beigeordneter Hausmann teilte hierzu mit, dass Mehrkosten nicht entstehen würden.

Die Ausschussmitglieder nahmen die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis.

Ausschussmitglied Ebel teilte den Ausschussmitgliedern mit, dass er sich das fertige Wurmfenster in der Werkstatt bereits angesehen habe. Er halte die Ausführung nicht für gelungen und mangelhaft. Er bat daher darum, dass die Kosten für die Anlage detailliert erörtert werden sollen und die tatsächlich angefallenen Kosten mit dem seinerzeit unterbreiteten Kostenangebot detailliert verglichen werden sollen.

Die Sitzung endete um: 19:16 Uhr.

Vorsitzender

Schriftführer

Hans-Jürgen Benden

Michael Jansen