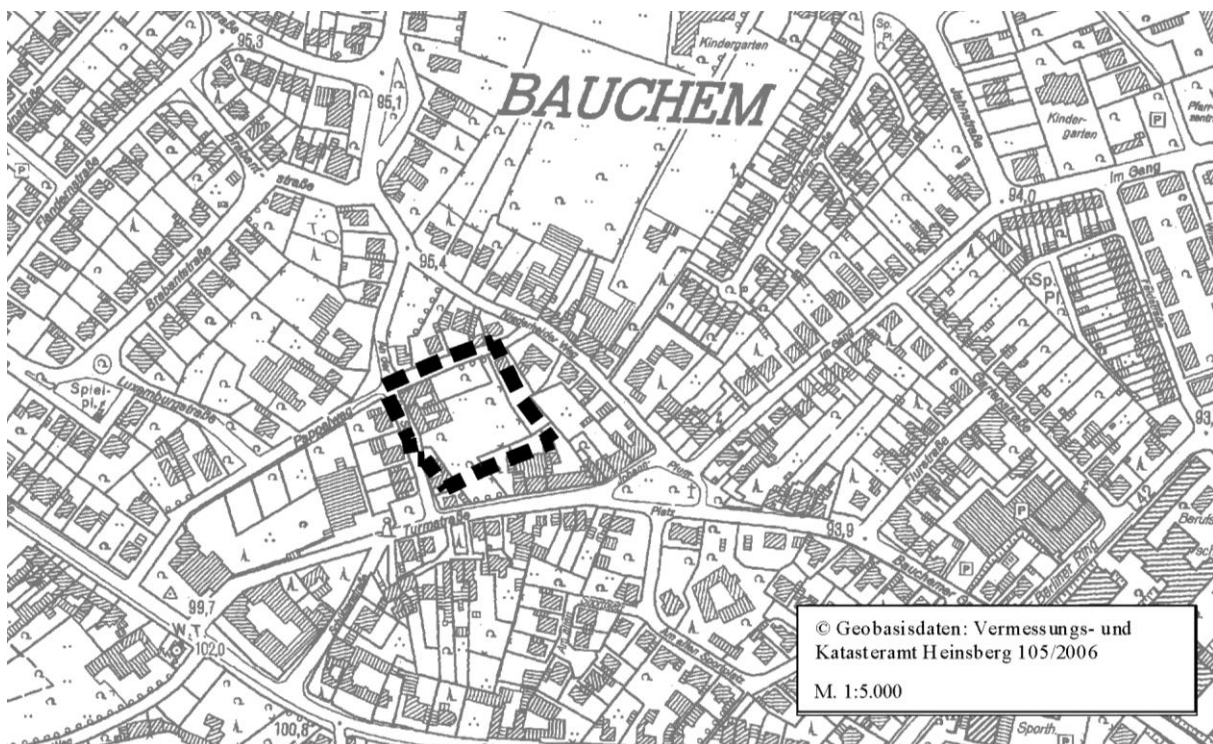


Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	29.04.2021
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	19.05.2021

Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen, Geltungsbereich: Fläche in Bauchem, nördlich der "Turmstraße", östlich der Straße "An der Alten Schule", südlich des Pappelwegs, westlich des "Niederheider Wegs"

hier: Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB)



Sachverhalt:

Im Bereich der Straßen „Pappelweg“, „An der Alten Schule“ liegt das Grundstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 42, Flurstück 350. Nachdem der Altbestand abgerissen wurde, soll das Grundstück nun einer neuen Bebauung zugeführt werden. Eigentümer dieses Grundstücks ist ein Investor, der für die zukünftige Bebauung des Areals durch ein Planungsbüro einen städtebaulichen Entwurf hat erstellen lassen. Es sollen vier Mehrfamilienwohnhäuser à 10 Wohneinheiten und eine Tiefgarage entstehen. Die Gebäude haben einen rechteckigen Grundriss mit drei Vollgeschossen, wobei das oberste Geschoss teilweise zurückversetzt ist, so dass eine Dachterrasse entstehen kann.

Grundsätzlich sieht die Stadtverwaltung in der vorgelegten Planung eine positive Entwicklung für diesen Bereich und möchte das Bemühen des Investors, den Bereich zu entwickeln, auch unterstützen. Vor allem wird durch die Planung der städtebauliche Grundsatz der Nachverdichtung berücksichtigt.

Durch den vorgelegten städtebaulichen Entwurf sieht man seitens der Stadtverwaltung allerdings auch ein Verdichtungspotential für die angrenzenden Grundstücke. Die Befragung der betroffenen Angrenzer hat jedoch ergeben, dass aktuell kein Interesse besteht, ihre Grundstücke in ein Bauleitplanverfahren zwecks Baulandentwicklung einfließen zu lassen. Der vorgelegte Entwurf berücksichtigt allerdings, dass auch in Zukunft auf den Bereichen, die nicht im Plangebiet liegen, Bauflächen entwickelt werden könnten.

Die Fläche befindet sich im so genannten unbeplanten Innenbereich, so dass Prüfungsmaßstab § 34 BauGB wäre. Da die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach dieser Vorschrift nicht gegeben ist, bedarf es zur Umsetzung des Projektes eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens.

Kritisch wird allerdings die Realisierbarkeit des Hauses D gesehen. Einen derartigen Baukörper mit drei Vollgeschossen und Dachterrasse in die Nähe angrenzender Ruhebereiche zu rücken, ist ein städtebauliches Hindernis, das wohl auch im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht bewältigt werden kann. Ein diesbezüglich zu erwartender Widerspruch ist bereits durch die Angrenzer in den Gesprächen mit der Verwaltung zum Ausdruck gebracht worden.

Aus städtebaulicher Sicht wäre daher eine modifizierte Planung empfehlenswert.

Mit dem vorgelegten städtebaulichen Entwurf beantragt der Investor zunächst nur die Herbeiführung eines Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplanes. Gleichzeitig möchte er ein Signal erhalten, ob im Sinne des vorgelegten Entwurfs weitergeplant werden könne. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen hierfür vor. Der Vorentwurf soll dann zu einem späteren Zeitpunkt für die Einleitung der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verabschiedet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplans zu beschließen, allerdings die Planung hinsichtlich des Gebäudes D zu überarbeiten.

In der Ausschusssitzung wird die Planung seitens des Investors näher vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen für den im Lageplan dieser Vorlage gekennzeichneten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Anlagen:

- Anlage A - Antrag
- Anlage B - Städtebauliche Ansätze
- Anlage C - Städtebaulicher Entwurf