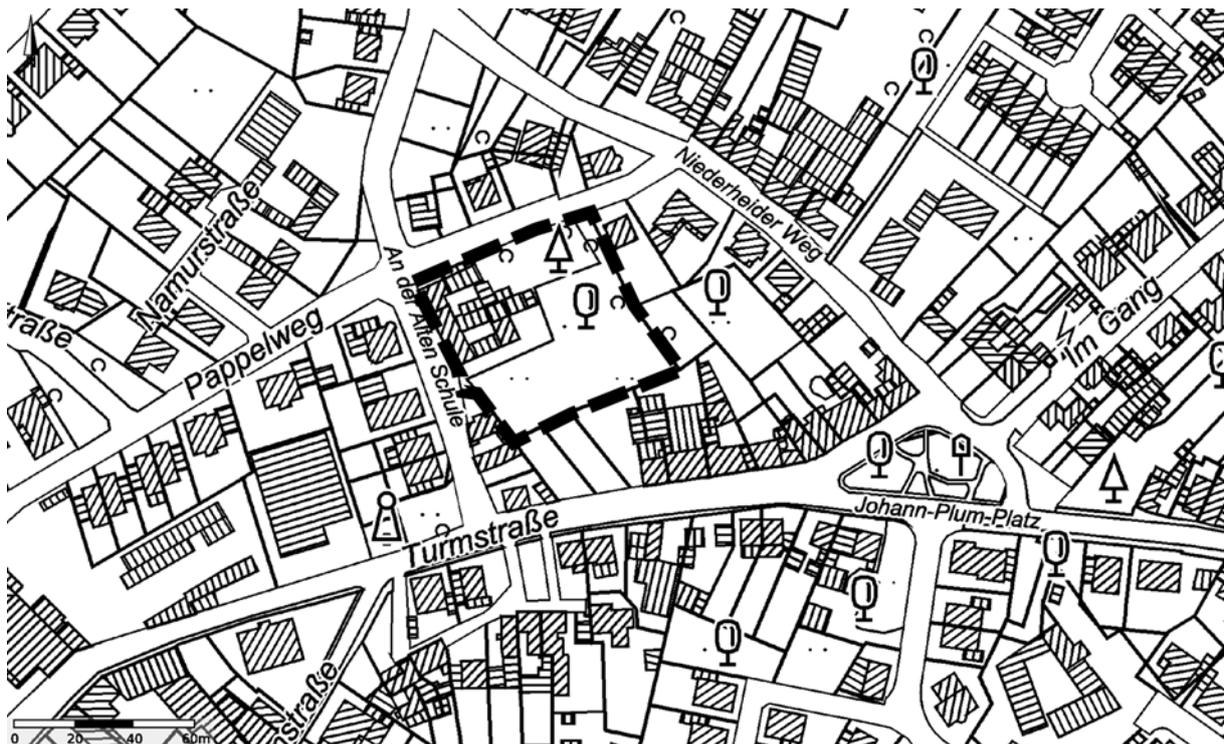


Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	10.06.2021
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	30.06.2021

Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen - Bauchem - An der alten Schule;
Geltungsbereich: Fläche in Bauchem, nördlich der "Turmstraße", östlich der Straße "An der Alten Schule", südlich der Straße "Pappelweg" und westlich der Straße "Niederheider Weg";
- Beratung über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120
- Beschluss über die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Geilenkirchen, Flur 42, Parzelle 350, „An der alten Schule“ in Bauchem möchte diese Fläche einer neuen Nutzung zuführen. Hierzu wurden die bestehenden Gebäude beseitigt und das Grundstück soll künftig mit vier Mehrfamilienhäusern á 10 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage bebaut werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen wurde in der letzten Sitzung des Stadtrates am 19.05.2021 (Vorlage 2208/2021) beschlossen.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden und durchläuft somit das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ebenso kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB verzichtet und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Somit erfolgt als nächster Verfahrensschritt nun der Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan trifft – wie üblich - keine Festsetzungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze, bezogen auf Anzahl und Größe der Wohneinheiten. Somit gilt der Stellplatzschlüssel der Verwaltung unverändert. Dies hat zur Folge, dass für das im städtebaulichen Konzept vorgestellte Szenario nach Anzahl und Größe der Wohneinheiten 48 notwendige Stellplätze vorgehalten werden müssten. Der Nachweis über die notwendigen Stellplätze erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens.

Seitens des Investors wird angeregt, ggf. nachgelagert in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag die Anzahl der notwendigen Stellplätze anhand entsprechender Nachweise jeweils befristet zu reduzieren. Vorstellbar wäre hier ein jährliches Stellplatz-Monitoring, anhand dessen die Nachweise für eine Reduzierung erbracht werden müssten.

In der Vorlage 2208/2021 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans hat die Verwaltung empfohlen, die Planung hinsichtlich des Gebäudes D zu überarbeiten. Dies ist insofern geschehen, dass für alle vier Häuser die Zahl der Vollgeschosse auf 2 (II) begrenzt wurde. Die Errichtung eines dritten Geschosses ist nur als „nicht-Vollgeschoss“ (ehemals „Staffelgeschoss“) möglich und darf somit maximal $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. In Bezug auf die Höhenentwicklung fügen sich die Gebäude nach der Höhenlage der Firste in die Umgebungsbebauung ein.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung durch das Planungsbüro VSU GmbH vorgestellt.

Die Fraktionsvorsitzenden erhalten eine Version der Planunterlagen vorab in Papierform.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Offenlage und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Anlagen:

1. Planurkunde Entwurf BP 120
2. Textliche Festsetzungen Entwurf BP 120
3. Begründung Entwurf BP 120
4. Artenschutzprüfung ASP I
5. Städtebauliches Konzept