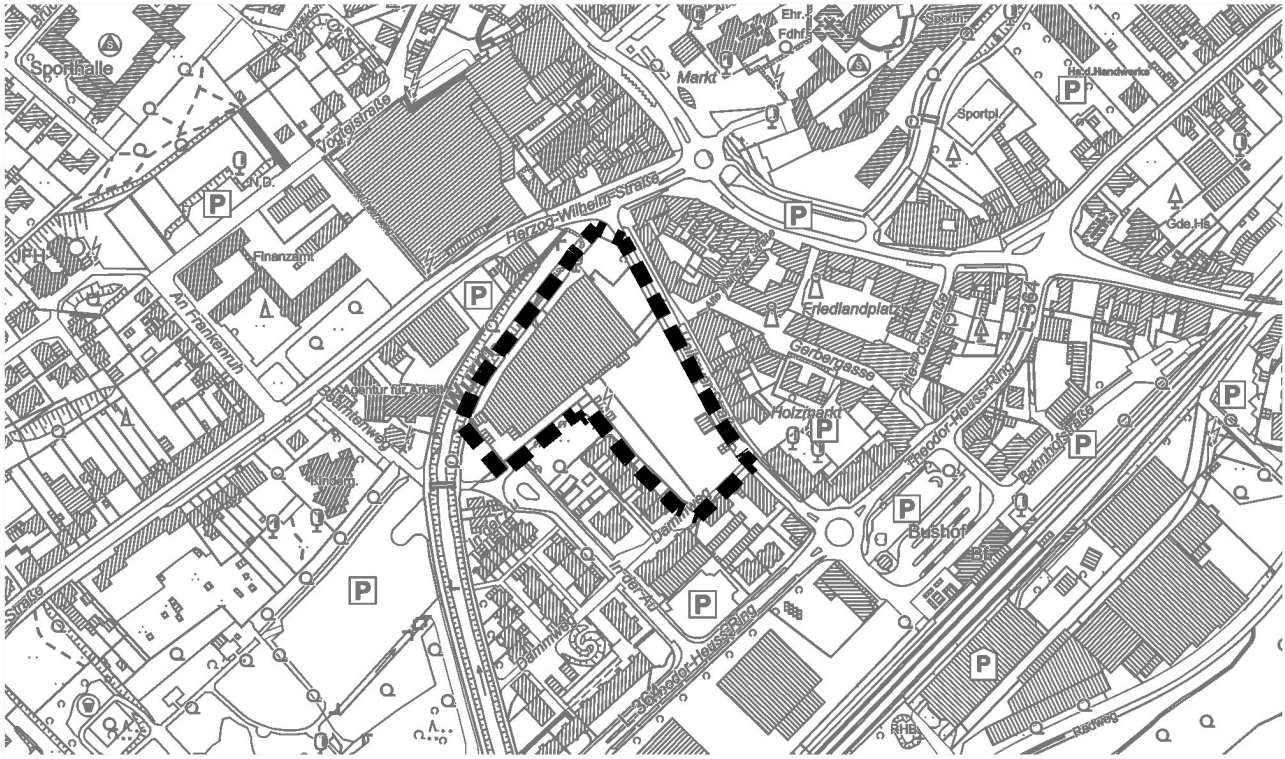
Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt
19.01.2022
2446/2022

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	27.01.2022
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	09.02.2022

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche südwestlich der Haihover Straße, nordwestlich des Dammwegs, nördlich der Straße "In der Au" und südöstlich des Flusses "Wurm"
- Beschluss über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Geilenkirchen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Sachverhalt:



Hintergrundkarte: Amtliche Basiskarte, M.: 1:5.000
— — — Geltungsbereich des Plangebiets

Im Einmündungsbereich Haihover Straße / Herzog-Wilhelm-Straße befindet sich zentrumsnah, unweit des Marktplatzes, der Einzelhandelsbetrieb REWE. Im weiteren Verlauf der Haihover Straße sind die zum REWE-Markt gehörigen Kundenparkplätze angeordnet sowie eine

Tankstelle (SB-Tank).

Das Areal liegt bauplanungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Geilenkirchen. Der Bebauungsplan ist in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre als Satzung erlassen worden. Für den Bereich dieser Grundstücke ist in diesem Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet festgesetzt; im nordwestlichen Bereich mit der Zweckbestimmung Laden und im südwestlichen mit der Zweckbestimmung Tankstelle.

In der Ausschusssitzung für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 26.11.2020 wurde von der Grundstückseigentümerin eine Entwurfsplanung vorgestellt. Demnach sollen in eingeschossiger Bauweise als Neubau erneut ein REWE-Markt sowie ein weiterer Einzelhandel (ALDI) und eine Drogerie (DM-Markt) entstehen.
Bei einer solchen Planung würde es insbesondere an einer optimalen Ausnutzung des Areals in herausragender Lage fehlen. In Zeiten knapper Baugrundstücke, eines geringen Wohnraumangebots und aussterbender Innenstädte empfiehlt es sich, die Art der Nutzung der Grundstücke mittels Bauleitplanung zu steuern. Insofern ist eine neue zeitgemäße städtebauliche Entwicklung und Ordnung erst Recht anzustreben.

Mit dem Bebauungsplan soll das Ziel verfolgt werden, die städtebauliche Situation im maßgeblichen Bereich aufzuwerten. Hierzu erarbeitete die Stadtverwaltung ein grobes städtebauliches Konzept, mit dem das Areal zunächst analysiert wurde und anschließend städtebauliche Ziele und Maßnahmen entwickelt wurden. Zu diesen Planungszielen und Planungsmaßnahmen gehören kurz gesagt insbesondere auch:

- die Integration verschiedener Nutzungen aus Einzelhandel, Gastronomie und zentrumsnahen Wohnen,
- eine mehrgeschossige Straßenrandbebauung entlang der Haihover Straße,
- die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und Treffpunkten für Jung und Alt,
- die Aufwertung des Wurmuferbereichs,
- die Pflanzung von neuen Bäumen,
- die Schaffung von innerstädtischen Grünflächen,
- der Erhalt und die Förderung kurzer Wegeverbindungen sowie
- die Umstrukturierung der Parkmöglichkeiten.

Das konkrete Planungskonzept wird in der Sitzung vorgestellt. Seitens der Stadtverwaltung wurde es bereits mit Vertretern der Grundstückseigentümerin erörtert. Bis zum jetzigen Zeitpunkt zeichnet sich allerdings ab, dass die Ziele und Maßnahmen durch die Grundstückseigentümerin nicht aufgenommen werden.

Um ein solches Konzept zu realisieren, ist es einerseits erforderlich, ein Verfahren zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans durch einen Aufstellungsbeschluss einzuleiten. Durch eine Veränderungssperre als Satzung könnte andererseits verhindert werden, dass im Plangebiet Veränderungen erfolgen, die den obigen Zielen widersprechen würden.

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Geilenkirchen wäre das richtige Signal gegenüber der Grundstückseigentümerin, um die städtebauliche Bedeutung des Areals und die Planungsabsichten der Stadt zu bekunden.

Bei Fassung dieses Aufstellungsbeschlusses würde zusätzlich - zur Sicherung der angedachten Planung - eine Veränderungssperre als Satzung erlassen. Hierzu ist nachrangig zum Aufstellungsbeschluss ein separater Beschluss zu fassen (siehe Vorlage 2447/2022). Die Veränderungssperre ist das geeignete Instrument, um konträren Planungen (z.B. seitens der Grundstückseigentümerin) zu begegnen.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Geilenkirchen für das Plangebiet südwestlich der Haihover Straße, nordwestlich des Dammwegs, nördlich der Straße "In der Au" und südöstlich des Flusses "Wurm" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen aus dem in dieser Sitzung vorgestellten städtebaulichen Konzept, insbesondere

   - Integration verschiedener Nutzungen aus Einzelhandel, Gastronomie und zentrumsnahen Wohnen,
   - mehrgeschossige Straßenrandbebauung entlang der Haihover Straße,
   - Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und Treffpunkten für Jung und Alt,
   - Aufwertung des Wurmuferbereichs,
   - Pflanzung von neuen Bäumen,
   - Schaffung von innerstädtischen Grünflächen,
   - Erhalt und Förderung kurzer Wegeverbindungen sowie
   - Umstrukturierung der Parkmöglichkeiten,

   werden als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren beschlossen.

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Kalus, 02451 629 222)