

## Einladung

zur Besichtigung der Fa. SP Recycling GmbH, am

Donnerstag, dem 27.01.2022, 16:30 Uhr

auf dem **Betriebsgelände Kuhberg an der K24 Prummerner Weg, 52511 Geilenkirchen**

Zur Vorbereitung der Beratungen zu TOP 1 wird angeboten, das Gelände SP Recycling GmbH zu besichtigen. Der Betriebsinhaber Stephan Pyls wird über das Gelände führen. Da es sich um das Außengelände eines Tiefbau- und Abfallentsorgungsunternehmens handelt, wird darauf hingewiesen, angepasste Kleidung zu tragen.

## Einladung

zur 8. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen am

Donnerstag, dem 27.01.2022, 18:00 Uhr

in der **Aula der Städtischen Realschule, Gillesweg 1, 52511 Geilenkirchen**

### Tagesordnung

#### I. Öffentlicher Teil

1. 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen  
Geltungsbereich: Fläche südlich der Ortslage Müllendorf, zwischen der K 24 und der Bahnlinie Aachen/Mönchengladbach  
- Beschluss über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB)  
Vorlage: 2420/2021
2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35, 2. Änderung der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und Lage/Ausrichtung der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt  
Vorlage: 2444/2022
3. Antrag der Fraktion der CDU zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zum Erlass einer Veränderungssperre als Satzung im Bereich des REWE-Markts an der Haihover Straße  
Vorlage: 2445/2022
4. 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)  
Vorlage: 2446/2022

5. Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 ff. BauGB im Stadtkern von Geilenkirchen für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung der Stadt Geilenkirchen  
- Beschluss der Veränderungssperre als Satzung gem. § 16 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 2447/2022
6. Antrag der FDP Fraktion zur aktuellen Mobilfunkabdeckung im Stadtgebiet Geilenkirchen  
Vorlage: 2448/2022
7. Anfragen

## **II. Nichtöffentlicher Teil**

8. 78. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen  
- Beratung und Beschluss über den Abschluss einer Planungsvereinbarung mit dem Unternehmer  
Vorlage: 2430/2021
9. Erwerb von Ökopunkten  
Vorlage: 2442/2022
10. Anfragen

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Karl-Peter Conrads  
Ausschussvorsitzender

## Vorlage

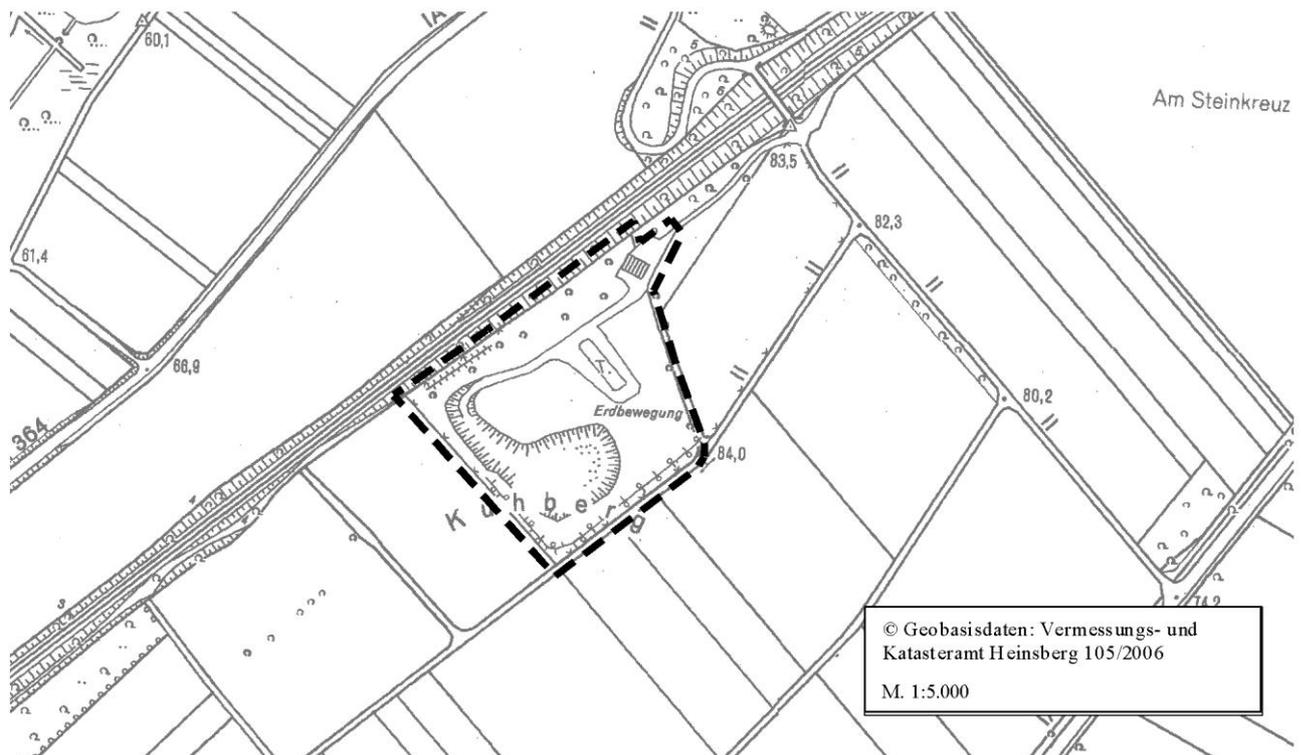
Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	27.01.2022
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	09.02.2022

### 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen

Geltungsbereich: Fläche südlich der Ortslage Müllendorf, zwischen der K 24 und der Bahnlinie Aachen/Mönchengladbach

- Beschluss über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

#### Sachverhalt:



--- Geltungsbereich des Plangebiets

#### I. Ausgangslage

Südlich des Ortsteils Müllendorf im bauplanungsrechtlichen Außenbereich betreibt ein ortsansässiges Unternehmen eine Sand- und Kiesabgrabung. Das Betriebsgelände liegt konkret zwischen der K 24 und der Bahnlinie Aachen/Mönchengladbach. Die Fläche, die im obigen Lageplan gekennzeichnet ist, wird weiterhin auch für folgende Anlagen genutzt:

- Kompostieranlage,
- Bauschutt-Recyclinganlage und
- Betonmischanlage.

Für die Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur Kompostierung von Pflanzenabfällen und für die Errichtung und zum Betrieb einer mobilen / semimobilen Anlage zum Brechen und Klassieren von natürlichem und künstlichem Gestein sowie zur Behandlung von nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen wurden in der Vergangenheit durch das staatliche Umweltamt Aachen Genehmigungen erteilt.

Das Geschäftsfeld soll nun am gleichen Standort um eine mechanisch biologische Bodenbehandlungsanlage erweitert werden. Bei dieser Anlage wird belasteter Boden durch Zugabe bakterieller Stoffe so behandelt, dass er wiederverwendet werden kann oder einer niedrigklassigen Deponie zugeführt werden kann. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Betreiber einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans bei der Stadtverwaltung eingereicht (siehe Anlage A).

## II. Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadtverwaltung erachtet die vom antragstellenden Unternehmen geplante Funktionsergänzung um eine Bodenbehandlungsanlage als Bereicherung für die Baubranche im Stadtgebiet, ggf. auch darüber hinaus. Auch unter Berücksichtigung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine solche Planung anzustreben. Die Bodenbehandlung erscheint mit Blick auf die Rohstoffschonung und Deponieschonung durch Wiederverwertung als sinnvoll. Durch die bereits dort betriebenen Anlagen, würde kein neuer Siedlungsansatz geschaffen, sondern eine bestehende bauliche Nutzung ergänzt; Verkehrsinfrastruktur, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind gegeben.

## III. Änderung des Flächennutzungsplans

### a) Planungserfordernis

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 1. Halbsatz Baugesetzbuch).

#### - Darstellung im derzeitigen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, stellt das im obigen Lageplan umgrenzte Plangebiet derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (siehe Anlage B). Diese Darstellung spiegelt nicht die tatsächliche seit mehreren Jahren stattfindende Art der Bodennutzung wieder.

Zwecks Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Anlage und zwecks Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan an die tatsächliche seit mehreren Jahren stattfindende Art der Bodennutzung, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen geboten.

#### - Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Beabsichtigt ist eine Ausweisung als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Bauschuttrecyclinganlage, Betonanlage, Bodenbehandlungsanlage, Kompostieranlage (siehe Anlage B).

#### b) Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 Baugesetzbuch).

Aufgrund der nach dem Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgeschriebenen sog. landesplanerischen Anfrage (§ 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen) der Stadtverwaltung, nahm die Bezirksregierung Köln als Regionalplanungsbehörde hierzu wie folgt Stellung:

„gegen die [...] Änderung des Flächennutzungsplans werden keine raumordnerischen Bedenken erhoben. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes kann eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt werden “ (siehe Anlage C).

#### IV. Stellungnahmen der Fachbehörden

Bereits vor Übermittlung der landesplanerischen Anfrage an die Bezirksregierung hat die Stadtverwaltung die Fachbehörden der Kreisverwaltung, insbesondere die untere Naturschutzbehörde und die untere Abfallwirtschaftsbehörde, zwecks Stellungnahme, ob gegen die Planung Bedenken bestehen, beteiligt. Eine Beteiligung erfolgte im Nachgang auch im Zusammenhang mit der landesplanerischen Anfrage.

Die jeweiligen Fachbehörden des Kreises Heinsberg, untere Naturschutzbehörde, untere Wasserbehörde, untere Bodenschutzbehörde, Abgrabungsbehörde, untere Abfallwirtschaftsbehörde und untere Immissionsschutzbehörde, äußerten keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans (siehe Anlage C).

#### V. Fazit

Aus all den Gründen spricht sich die Verwaltung daher dafür aus, den Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen im gekennzeichneten Plangebiet des obigen Lageplans zu ändern; von der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Bauschuttrecyclinganlage, Betonanlage, Bodenbehandlungsanlage, Kompostieranlage.

#### VI. Planungsvereinbarung

Im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung wird der Tagesordnungspunkt über den Abschluss einer Planungsvereinbarung behandelt (siehe Vorlage 2430/2021).

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, das Verfahren zur 78. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen für das Plangebiet südlich von Müllendorf, zwischen der K 24 und der Bahnlinie Aachen/Mönchengladbach, einzuleiten (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

#### **Anlagen:**

Anlage A - Antrag

Anlage B - Zeichnerische Darstellung im Entwurf

Anlage C - Landesplanerische Stellungnahme



SP Recycling GmbH - Mühlenstraße 4 - 52511 Geilenkirchen

Stadt Geilenkirchen  
Amt 60  
Markt 9  
52511 Geilenkirchen



**SP Recycling GmbH**

Mühlenstraße 4  
52511 Geilenkirchen

Telefon: 02453 / 2222

Telefax: 02453 / 383541

E-Mail: [info@pyls-recycling.de](mailto:info@pyls-recycling.de)

[www.pyls-recycling.de](http://www.pyls-recycling.de)

[www.pyls-containerdienst.de](http://www.pyls-containerdienst.de)

27.07.2021

**Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen  
Errichtung und Betrieb einer mechanisch biologischen Bodenbehandlungsanlage**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir planen, unseren Betrieb um eine mechanisch biologische Bodenbehandlungsanlage zu erweitern.

Zu diesem Zweck bitten wir darum, den Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen zu ändern und das betroffene Areal als Sonderbaufläche darzustellen.

Räumliche Lage

Der geplante Standort der Anlage und des bestehenden Betriebes ist aus dem beigefügten Übersichtslageplan und dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Es handelt sich im Wesentlichen um den Bereich Gemarkung Würm, Flur 9, Flurstück 129.

Die Betriebsverwaltung wird vom Büro Mühlenstraße 4 in Müllendorf betrieben, die technischen Betriebsteile befinden sich im Wesentlichen jenseits der Bahnlinie, wie aus den Plänen zu ersehen.

## Erläuterung des Betriebsbestandes

Auf dem Gelände werden derzeit betrieben:

1. Kompostierungsanlage, Grundlage: Genehmigungsbescheid vom 28.03.1995 zur Kompostierung von Pflanzen- und Bioabfällen nach BImSchG, Gemarkung Würm, Flur 9, Flurstück 129.
2. Bauschuttrecyclinganlage, Grundlage: Genehmigungsbescheid vom 08.11.2001 zum Brechen und Klassieren von natürlichem und künstlichem Gestein sowie zur Behandlung von nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen nach BImSchG.
3. Betonmischanlage, Grundlage: Genehmigung vom 23.10.2018 für die Herstellung von hydraulisch gebundenen Tragschichten und Betonerzeugnissen.
4. Angrenzend an diesem Standort wird in Kürze eine Abgrabung betrieben. Grundlage: Abgrabungsgenehmigung für die Gewinnung von Sand und Kies vom 17.02.2021. Gemarkung Würm, Flur 9, Flurstücke 47, 50, 51, 52 tlw., 55-58, 67, 108 und 129. Die Bruttoabbaufäche beträgt ca. 7,4 ha und soll in 3 Abschnitten in einem Zeitraum von 30 Jahren abgegraben werden.

Außerdem betreiben wir Straßen- und Kanalbau sowie einen Containerdienst.

## Angestrebte Genehmigungen / Planung

1. Vorhaben zur Errichtung einer mechanisch biologischen Bodenbehandlungsanlage auf der Parzelle der Gemarkung Würm, Flur 9, Flurstück 129. Voraussetzung zum Betrieb der Bodenbehandlungsanlage ist die Errichtung einer Halle (60m x 40m).

Zur näheren Erläuterung haben wir als Anlagen nachfolgende Unterlagen beigefügt:

- Fließschemata nach Analytik mit Prozessdarstellung
- Planwerk (Lageplan, Schnitt)
- Richtlinien Dekontaminationsverfahren
- Handbuch Immobilisierung von Schadstoffen

## Positive Effekte und Nachhaltigkeit

Der gesamte Standort erfüllt Funktionen, die der Nachhaltigkeit und dem Umweltschutz dienen, dies seit vielen Jahren. Die Kompostieranlage trägt seit Einführung der getrennten Bioabfallsammlung dazu bei, organische Abfälle dem Naturkreislauf aufbereitet wieder zuzuführen. Die Bauschuttaufbereitungsanlage trägt dazu bei, Abfälle aus Baustellen, sowohl aus dem Hochbau- wie aus dem Tiefbaubereich, aufzubereiten, zu brechen, zu klassieren und der Wiederverwendung zuzuführen.

Die neugeplante Bodenbehandlungsanlage reiht sich ein in diese Funktion, und soll dazu dienen, kontaminierten Boden möglichst einer Wiederverwendung zuzuführen oder gegebenenfalls in unterschiedliche Entsorgungswege zu leiten unter Schonung knapper Deponierungskapazitäten.

Im Hinblick auf die Neufassung der Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe stellt sich dar, dass sich zukünftig höhere und weitergehende Aufbereitungsaufgaben, insbesondere im Bodenmanagement, ergeben. Für uns ist die Prämisse Aufbereitung statt Deponierung bereits seit Jahrzehnten der Leitgedanke. Die Steigerung von möglichen Materialaufbereitungen und somit Rückführungen in das Kreislaufsystem, sehen wir als zukunftsweisenden und verantwortungsvollen Umgang mit den vorhandenen Rohstoffen.

## Flächennutzungsplanänderung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung des Betriebes um die Bodenbehandlungsanlage zu schaffen, ist es angezeigt, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Das könnte geschehen durch Darstellung eines entsprechenden Sondergebietes, in dem die bereits bestehenden Betriebsteile (Kompostierungsanlage, Bauschuttrecyclinganlage und Betonanlage) sowie Bodenbehandlungsanlage als Zweckbestimmung aufgeführt würden.

Heute ist der betroffene Bereich im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht aber seit vielen Jahren nicht den tatsächlichen, genehmigten Nutzungen vor Ort. - Insoweit wäre die Flächennutzungsplanänderung auch eine Anpassung des Planes an die Realität.

Für das dargestellte Projekt und das Zusammenwirken der verschiedenen Funktionen spricht deren Lage im Raum. Es handelt sich um einen potentiell nicht störenden Standort, weder in Hinblick auf das Landschaftsbild noch in Hinblick auf Immissionen.

Der Standort ist gut erschlossen; erst vor kurzem wurde auf der K 24 von uns in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Kreis Heinsberg), eine Linksabbiegespur eingerichtet. Auf dem Weg von der K 24 bis zum Betriebsgelände wurden Begegnungsausweichspuren für Lastwagen hergestellt.

Für den Standort spricht auch, dass an anderer Stelle, etwa in vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt Geilenkirchen, für ein Zusammenwirken dieser Betriebsteile kein Platz vorhanden wäre.

Andererseits spricht vieles dafür, ein Projekt, wie das beschriebene, vor Ort zu haben. Sowohl im Hochbau wie auch im Tiefbau werden recycelte Materialien benötigt. - Es ist sinnvoll diese Stoffe auf kurzem Weg zu den Baustellen transportieren zu können. Das schont die Umwelt, vermeidet Straßenfernlastverkehr und reduziert tendenziell auch die Baukosten.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ermöglicht unter Ziel 2-3 ausdrücklich im Außenbereich eine angemessene Erweiterung vorhandener Betriebsstandorte. In seiner Begründung zu Ziel 2-3 heißt es hierzu „ ... wird es den Kommunen ermöglicht, angemessene Erweiterungen und Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte über eine Bauleitplanung zu sichern“.

#### Antrag

Es wird hiermit darum gebeten, zu beschließen den Flächennutzungsplan zu ändern (Aufstellungsbeschluss), mit dem Ziel am Betriebsstandort lt. Lageplan ein geeignetes Sondergebiet darzustellen.

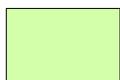
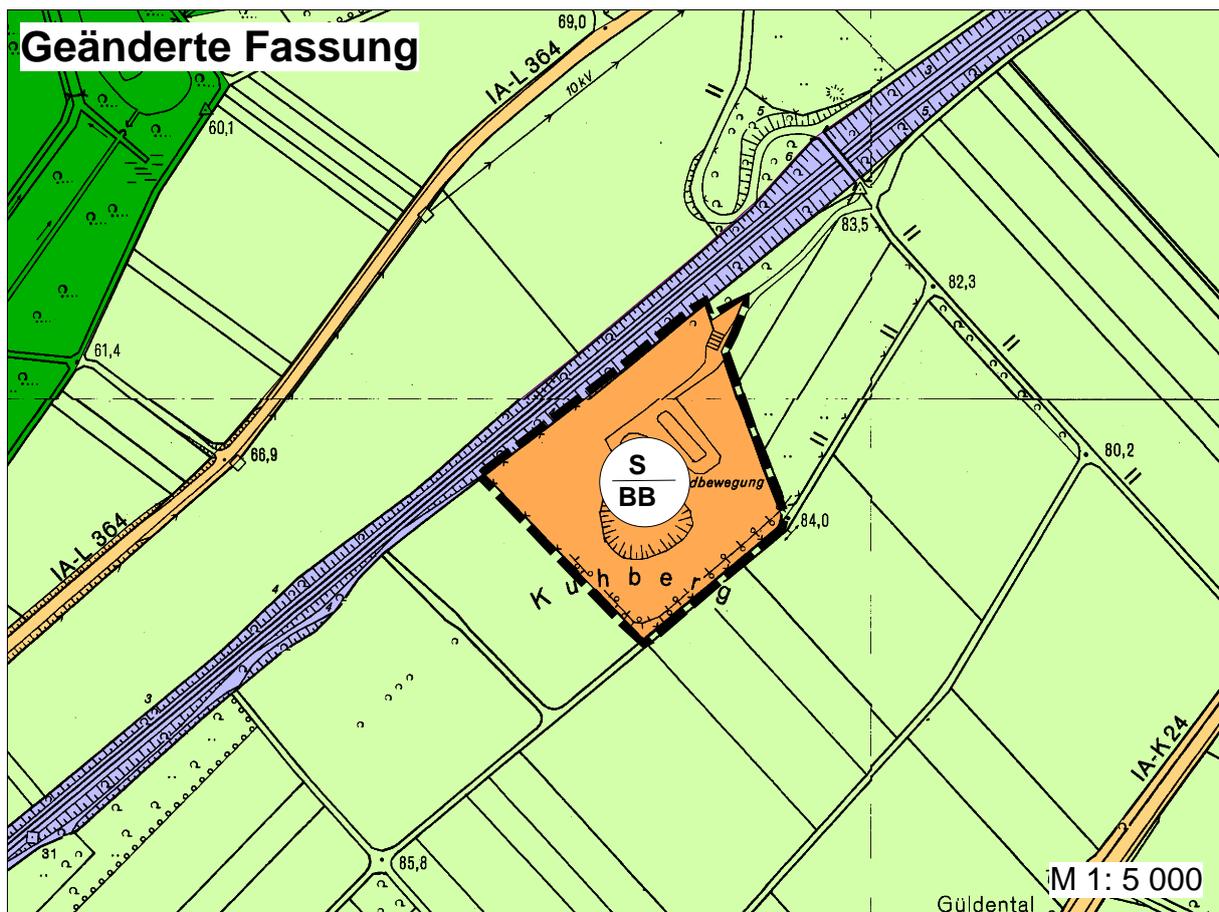
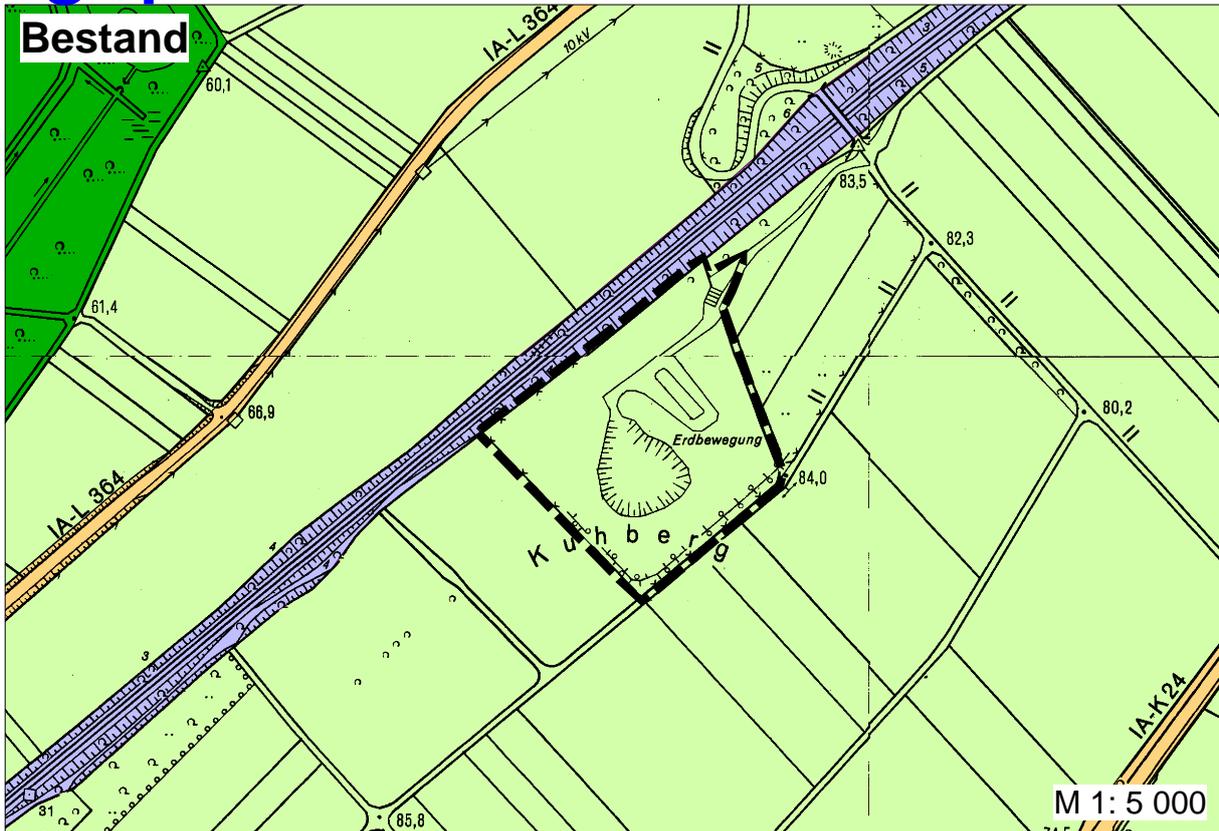
Sodann würde die Firma SP Recycling GmbH gerne mit der Stadt Geilenkirchen eine entsprechende Planungsvereinbarung schließen und ein Fachplanungsbüro mit der Erarbeitung eines Planentwurfes beauftragen.

Mit freundlichen Grüßen

SP Recycling GmbH



Stephan Pyls



Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr.9a BauGB)



Sonderbaufläche: Zweckbestimmung Bauschuttrecyclinganlage, Betonanlage, Bodenbehandlungsanlage, Kompostieranlage (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)



Grenze Änderungsbereich

Stadt Geilenkirchen  
Eing. ~~16. Nov. 2021~~  
Amt: 60

Bezirksregierung Köln



Nach Kenntnisnahme  
weitergeleitet an  
Bürgermeister  
in Geilenkirchen

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Geilenkirchen  
Die Bürgermeisterin  
Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung  
und Umwelt  
Markt 9  
52502 Geilenkirchen

Heinsberg, 15.11.21  
Kreis Heinsberg  
Der Landrat  
Amt für Umwelt  
u. Verkehrsplanung  
i. A. Wetzel

Datum: 09. November 2021  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
32/62-15.03-2020-01

Auskunft erteilt:  
Frau Vanck-Melich

Über:  
Kreis Heinsberg  
Der Landrat  
Amt für Umwelt und Verkehrsplanung  
Valkenburger Str. 45  
52525 Heinsberg

Kreis Heinsberg  
12. Nov. 2021  
EINGANG Wetzel

annika.vanck-  
melich@brk.nrw.de  
Zimmer: K731  
Telefon: (0221) 147 - 2355  
Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,  
50667 Köln

### Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen für die Fläche des Grundstücks Gemarkung Würm, Flur 9, Flurstück 129 Landesplanerische Anfrage gem. §34 LPIG NRW

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn 3,4,5,16,18  
bis Appellhofplatz

Ihr Schreiben vom 09.09.2021; Az.: 61 20 01 78

Besuchereingang (Hauptpforte):  
Zeughausstr. 8

Sehr geehrte Damen und Herren,

Telefonische Sprechzeiten:  
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine raumordnerischen Bedenken erhoben. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes kann eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt werden.

Besuchstermine nur nach  
telefonischer Vereinbarung

Hinweisend lege ich Ihnen eine Kopie der Stellungnahme des Kreises Heinsberg bei.

Landeshauptkasse NRW:  
Landesbank Hessen-Thüringen  
IBAN:  
DE59 3005 0000 0001 6835 15  
BIC: WELADEDXXX  
Zahlungsvise bitte an  
zentralebuchungsstelle@  
brk.nrw.de

Mit freundlichen Grüßen,  
Im Auftrag

(Vanck-Melich)

Hauptsitz:  
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: (0221) 147 - 0  
Fax: (0221) 147 - 3185  
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de  
www.bezreg-koeln.nrw.de



kreis heinsberg

bodenständig, weitsichtig.

Kreisverwaltung · 52523 Heinsberg

Bezirksregierung Köln  
Dezernat 32  
Zeughausstraße 2-10  
50667 Köln

Stadt Geilenkirchen

Eing. 16. Nov. 2021

Bezirksregierung Köln  
Anlagen

14. Okt. 2021

Anlagen

Der Landrat

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung  
- Planung, Mobilität und Klimaschutz -  
Geschäftszeichen: 617310/00/boh

Herr Dr. Borchardt

Zimmer-Nr.: 624

Tel.: 0 24 52 - 13 61 02

Fax: 0 24 52 - 13 88 61 02

E-Mail: [Holger.Borchardt@kreis-heinsberg.de](mailto:Holger.Borchardt@kreis-heinsberg.de)

Sprechstunden:

mo - fr 08.30 - 12.00 Uhr

di u. do 14.00 - 17.00 Uhr

30. September 2021

Landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG zur Änderung des  
Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen für die Fläche des Grundstücks Gemarkung  
Würm, Flur 9, Flurstück 129 (Ihr Aktenzeichen: 32/62.3.5-15.03-2020-01)

hier: Schreiben der Stadt Geilenkirchen vom 09.09.2021

Anlagen: Planunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. landesplanerischen Anfrage der Stadt Geilenkirchen habe ich die untere Naturschutzbehörde, die untere Wasserbehörde, die untere Bodenschutzbehörde, die Abgrabungsbehörde, die untere Abfallwirtschaftsbehörde sowie die untere Immissionsschutzbehörde beteiligt.

#### Untere Naturschutzbehörde:

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken. Aspekte des Naturschutzes mit inhaltlicher Substanz sind nicht betroffen. Die notwendigen Zustimmungen oder naturschutzrechtlichen Befreiungen der unteren Naturschutzbehörde werden - soweit erforderlich - in Aussicht gestellt.

#### Gemeinsame Stellungnahme der unteren Wasserbehörde, der unteren Bodenschutzbehörde, der Abgrabungsbehörde sowie der Abfallwirtschaftsbehörde:

Aus Sicht der o.g. Behörden bestehen gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.

Die Fläche unterliegt aktuell den Regelungen der Abtragungsgenehmigung vom 17.02.2021. Demnach ist die der o.g. Flächennutzungsplanänderung betreffende Fläche bis zum 31.12.2022 zu rekultivieren. Der Rekultivierungsplan ist der Anlage 13 der Abtragungsgenehmigung vom 17.02.2021 zu entnehmen, welche den Unterlagen beigelegt ist. Die Rekultivierungsplanung sieht keine konkrete Folgenutzung für die Fläche vor. Die geplante Errichtung einer Halle ist bereits

Kreishaus Heinsberg  
Valkenburger Straße 45  
52525 Heinsberg  
Tel.: 0 24 52 - 13 0  
Fax: 0 24 52 - 13 11 00  
E-Mail: [info@kreis-heinsberg.de](mailto:info@kreis-heinsberg.de)  
Internet: [www.kreis-heinsberg.de](http://www.kreis-heinsberg.de)

Kontoverbindungen  
Kreissparkasse Heinsberg  
IBAN: DE76 3125 1220 0000 0002 73  
BIC: WELADED1ERK  
Postbank Köln  
IBAN: DE97 3701 0050 0025 4405 03  
BIC: PBNKDEFF

angezeigt. Die aufgrund der genehmigten Abgrabungstätigkeit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind extern zu erbringen.

Hinweis:

Den Unterlagen ist die Folgenutzung der Fläche als mechanisch-biologische Bodenbehandlungsanlage zu entnehmen. Bereits an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die dem Flächennutzungsplanänderungsverfahren folgenden gesonderten Genehmigungsverfahren detaillierte Planunterlagen beizufügen sind. Hier ist insbesondere eine Abgrenzung zum laufenden Abgrabungs- und Verfüllbetrieb zu beschreiben.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Gegen die Planungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der hier zukünftig geplanten mechanisch-biologischen Bodenbehandlungsanlage in Abhängigkeit von der Durchsatzkapazität um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz handelt, für die dann nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ein Genehmigungsantrag nach BImSchG bei der zuständigen Behörde vorzulegen ist.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dr. Borchardt

## Vorlage

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

### **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35, 2. Änderung der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und Lage/Ausrichtung der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt**

#### **Sachverhalt:**

Der Grundstückeigentümer möchte das Grundstück der ehemaligen Hauptpost an der Bahnhofstraße einer Wohn- bzw. gewerblichen Nutzung zuführen. Für den Erdgeschossbereich ist eine gewerbliche Nutzung geplant, wobei eine konkrete Nutzung noch nicht definiert ist. In den übrigen oberirdischen Geschossen sollen insgesamt 26 barrierefreie Wohnungen entstehen, davon 11 Seniorenwohnungen. Unter dem gesamten Gebäudeensemble befindet sich ein Tiefgaragengeschoss zur Herstellung der notwendigen Stellplätze.

Die Bezugshöhen zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen sind beim Theodor-Heuss-Ring und der Bahnhofstraße im Bebauungsplan unterschiedlich festgesetzt. Beim Theodor-Heuss-Ring ist die Bezugshöhe 70,90 m ü NHN und damit 1,60 m tiefer als bei der Bahnhofstraße mit 72,50 m ü NHN. Das architektonische Planungskonzept sieht jedoch vor, die Gebäude auf einem Niveau mit gleicher Gebäudestruktur, insbesondere hinsichtlich der Geschosse, zu erstellen. Dieser Umstand führt dazu, dass der zur Bahnhofstraße hin orientierte Gebäudekörper die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um 0,05 m unterschreitet und die zum Theodor-Heuss-Ring orientierten Gebäudekörper die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um 1,55 m überschreiten.

Weiter ist zur optimalen Ausnutzung des Grundstücks sowie der besseren Erschließung der Gebäude vorgesehen, die im Bebauungsplan festgesetzte Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt um 90° zu drehen, wobei der Startpunkt der Rampe beibehalten wird (siehe Anlage). Für die bessere Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung wird die Rampe eingehaust.

Die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der eingereichten Planungen könnte durch die Erteilung entsprechender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes herbeigeführt werden.

#### **1. Prüfungsmaßstab**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35, 2. Änderung der Stadt Geilenkirchen. Der Bebauungsplan setzt maximale Gebäudehöhen fest. Weiter ist die Lage und die Ausrichtung der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt im Bebauungsplan festgesetzt.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann jedoch von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit

werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und
- auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **2. Befreiungstatbestände**

### **2.1 Grundzüge der Planung nicht berührt**

Seinerzeit hat der Antragsteller zwar selbst das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 initiiert. Grundlage hierfür waren bestimmte Nutzungsabsichten, die sich im Laufe der Zeit allerdings zerschlagen haben. Wenn auch durch den aktuell vorliegenden Antrag vom geltenden Bebauungsplan abgewichen wird, so werden die Grundzüge der Planung dennoch nicht berührt.

Das städtebauliche Grundkonzept –als Grundzug der Planung- ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan. Demnach sollte durch das Bauleitplanverfahren in integrierter Lage, angepasst an die nördlich und westlich gelegenen, zentralen Misch- und Kerngebietsflächen der Innenstadt, ein vielfältig nutzbarer Standort für qualifizierten Wohnungsbau und Gewerbe entwickelt werden.

#### **2.1.1 Überschreitung der maximal festgesetzten Gebäudehöhe**

Diesem Grundkonzept stehen die aktuellen Planungen nicht entgegen. Allein vom städtebaulich architektonischen Konzept wird abgewichen, indem die Höhe der Bebauung entlang des Theodor-Heuss-Ringes den Gebäudehöhen an der Bahnhofstraße angepasst wird, um eine einheitliche Gebäudestruktur zu erhalten.

#### **2.1.2 Lage/Ausrichtung der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt**

Durch die Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausrichtung/Lage der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt werden die vorgenannten Grundzüge der Planung ebenfalls nicht berührt. Im Gegenteil, die verkehrliche Situation wird in den seitlichen und hinteren Grundstücksbereich verlagert und damit die Ausnutzung des Grundstücks optimiert. Dadurch können nun auch vor dem Gebäude noch Stellplätze angelegt werden.

Grundzüge der Planung würden somit durch die beiden Befreiungen nicht berührt.

## **2.2 Städtebauliche Vertretbarkeit**

Städtebaulich vertretbar sind die Befreiungen, da keine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange vorläge.

## **2.3 Unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar**

### **2.3.1 Überschreitung der maximal festgesetzten Gebäudehöhe**

Durch die geringe Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zum Theodor-Heuss-Ring hin ist eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen nicht gegeben, da auch weiterhin die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten und die maximalen Gebäudehöhen der umliegenden Gebäude nicht überschritten würden.

### 2.3.2 Lage/Ausrichtung der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist durch die Änderung der Ausrichtung/Lage der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt nicht zu erkennen, da für die bessere Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung die Rampe eingehaust wird.

Unter Würdigung nachbarlicher Interessen sind die beiden Befreiungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

### 3. Ergebnis

Die Voraussetzungen zur Erteilung der beantragten Befreiungen liegen vor.

#### Beschlussvorschlag:

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 35, 2. Änderungen der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich

- a) der Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und
- b) der Änderung der Lage/Ausrichtung der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt

werden antragsgemäß erteilt.

#### Anlagen:

1. Anträge auf Befreiungen
2. Amtlicher Lageplan mit Darstellung der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt
3. Schnitte mit Darstellung der Gebäudehöhen
4. Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Heinen, 02451/629205)

**Legende**

**Kartengrundlage**

- Grenzkreis mit Abmarkung
- Gebäude
- Grenze der Flur
- Flurstück
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

**Planung**

- Gep. Höhenpunkt
- Gep. Fußbodenhöhe außen/Eingangstiefe
- Gep. Kennzeichnung Behinderteneinrichtungsplatz
- Gep. Gebäude
- Gep. Regenwasser Kanal
- Gep. Schmutzwasser Kanal
- Abstandsfähige Begrenzung
- Wohnhaus
- Gep. Gebäudenutzung
- Abstandsfähige Beschriftung
- BP Einfahrtsbereich links
- BP Einfahrtsbereich rechts
- BP Geltungsbereich
- BP Baugrenze
- BP Nebenanlagen
- BP Grün-/Fähr-/Leitungsrecht
- GE BP Nutzung

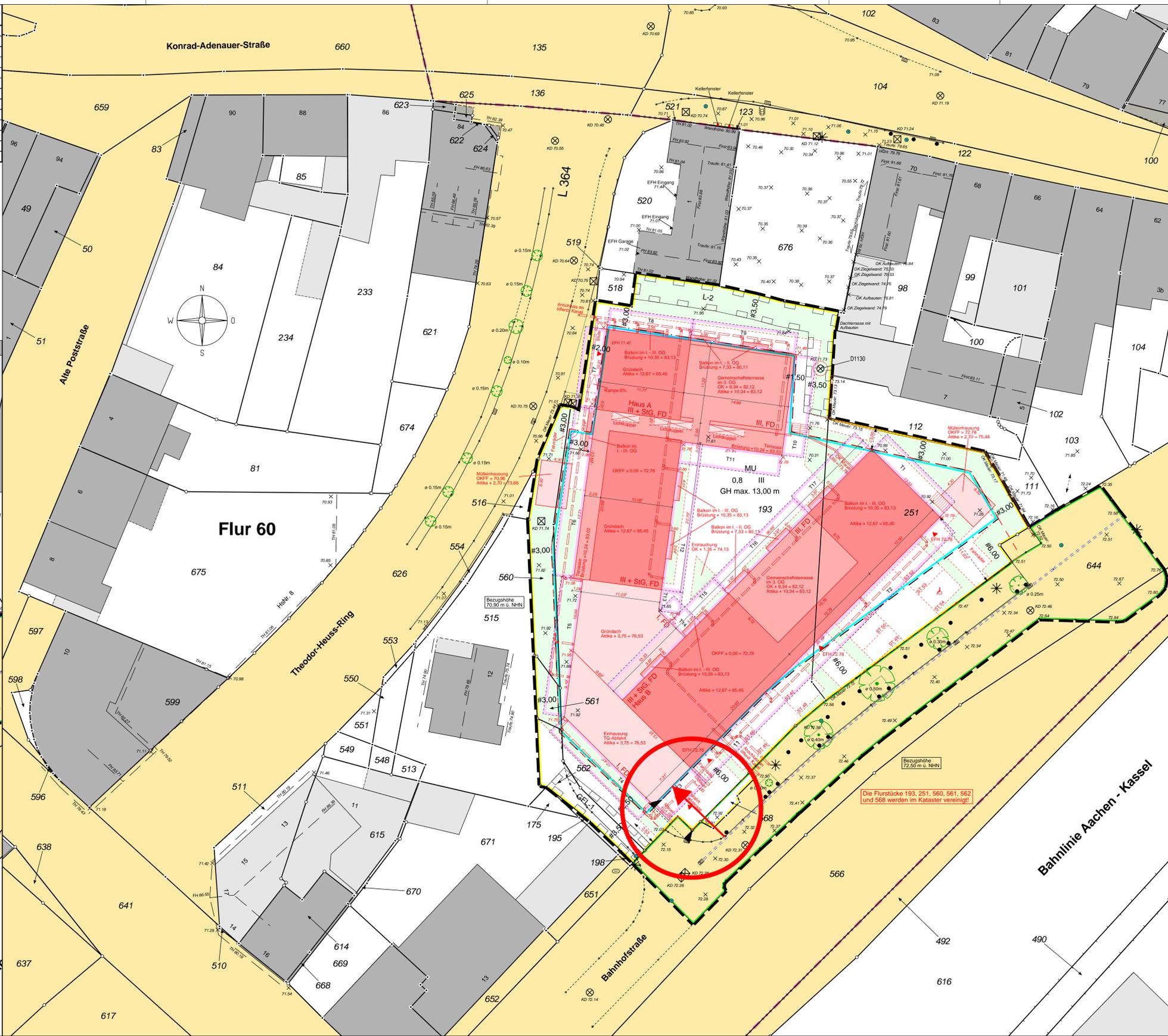
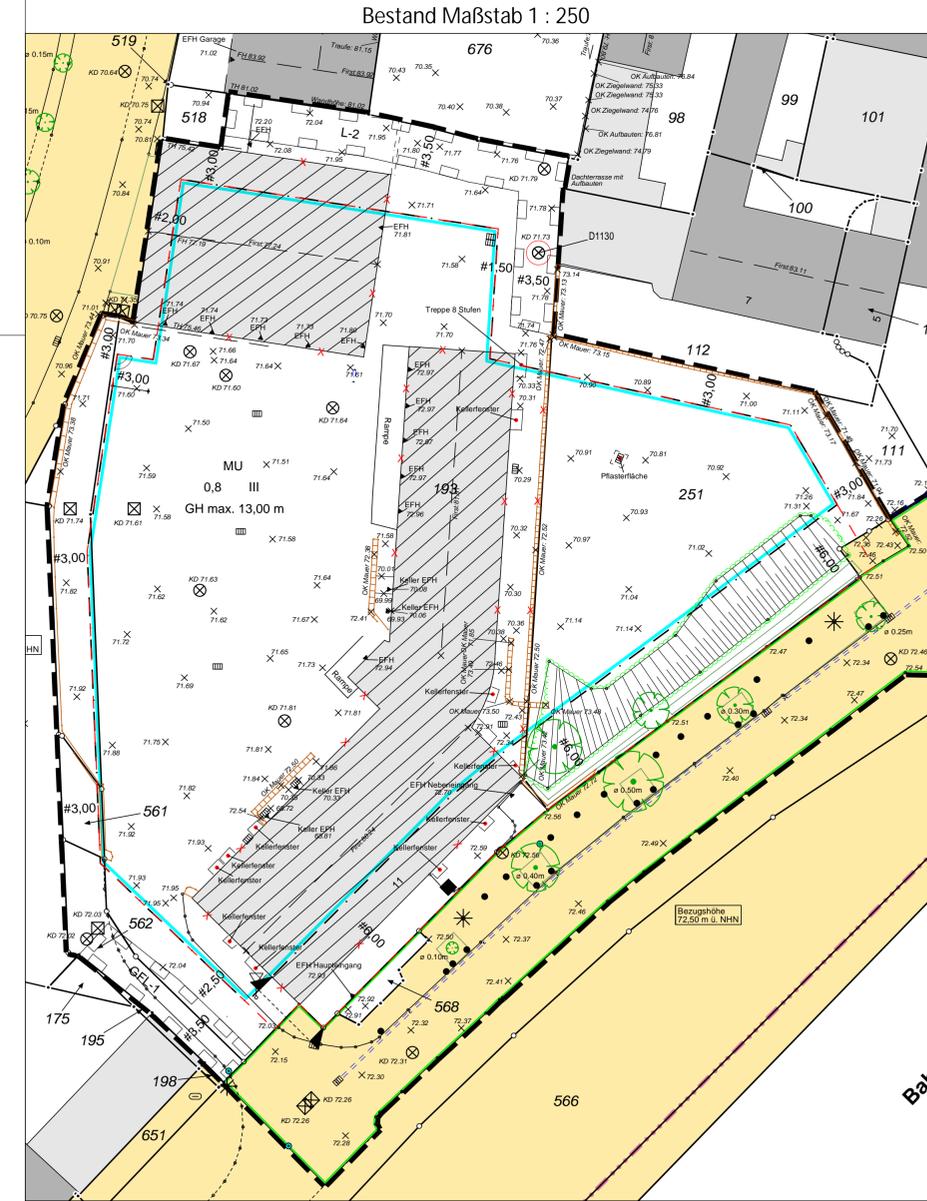
**Topografie**

- Höhrenpunkt
- Fußbodenhöhe außen/Eingangstiefe
- Abfallkammer
- Poler
- Schachdeckel Kreis
- Schachdeckel rechteckig
- Gully/Einlauf
- Schleusenlager Wasser unverb.
- Unterflurpumpen Deckelplatte
- Lichtmast/Laternenlampe
- Laubbaum
- Verm. Straßenrand/Weg
- First / Traufe
- Entwässerungsrinne
- GR Zaun / Geländer
- GR Mauer
- Verm. Straßenrand
- Verm. Randsteinabkantung
- Höhrenbeschriftung

Flst.	Fläche m <sup>2</sup>	Grundbuchblatt	Eigentümer
98	283	1061	Laumen, Johannes, Dr. Dr. und Laumen, Dagmar
111	51	6527	Beule, Stefan
112	363	6527	Beule, Stefan
175	12	7127	Jäger, Alfred
195	7	7127	Jäger, Alfred
198	1	6475	Stadt Geilenkirchen
515	530	7263	Tucone, Damiano
516	11	6475	Stadt Geilenkirchen
518	24	2328A	Schiffers, Alfons und Schiffers, Maria
520	338	2328A	Schiffers, Alfons und Schiffers, Maria
626	2040	95	Land Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb Straßenbau
644	2425	6475	Stadt Geilenkirchen
676	422	7928	Latten, Erich Friedrich Maria

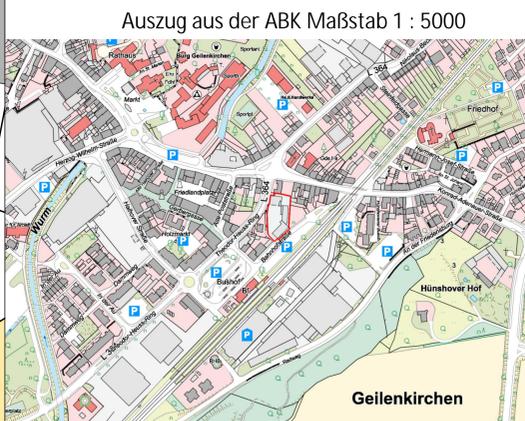
**Berechnung der GRZ**

Fläche der Flurstücke	3424,00
Zulässige GRZ (0,8)	2739,20
Bestand Gebäude	888,00
Bestand Außenanlagen	1814,00
Bestand Gesamt	2702,00
Planung Gebäude	1473,64
Planung Außenanlagen	1231,07
Planung Gesamt	2704,71
geplante Grünanlagen	719,29
GRZ I	0,43
GRZ II	0,79



**Berechnung der Abstandflächen**

Nr.	Geländehöhe I (G1)	Geländehöhe II (G2)	Wandhöhe (relativ)	Firsthöhe (relativ)	OKFF	minimale Geländehöhe (GM)	Wandhöhe (W)	Firsthöhe (F)	H <sub>w</sub> = W - GM	H <sub>f</sub> = F - W	1/3 H <sub>f</sub>	0,4	0,2	(H <sub>w</sub> + 1/3 H <sub>f</sub> ) x Fläche =	Ergebnis
T1	70,89	70,92	12,670	72,78	70,91	85,45	14,55							x 2,91	3,00
T2	72,03	70,92	12,670	72,78	71,48	85,45	13,98							x 2,90	3,00
T3	72,03	72,03	3,750	72,78	72,03	76,53	4,50							x 0,90	3,00
T4	72,03	71,75	3,750	72,78	71,89	76,53	4,64							x 1,03	3,00
T5	71,08	71,75	3,750	72,78	71,42	76,53	5,12							x 0,92	3,00
T6	71,08	71,18	10,240	72,78	71,13	83,02	11,89							x 2,38	3,00
T7	70,81	71,18	12,670	72,78	71,00	85,45	14,46							x 2,89	3,00
T8	70,81	71,48	12,670	72,78	71,15	85,45	14,31							x 2,86	3,00
T9	70,81	71,48	10,340	72,78	71,15	83,12	11,98							x 2,40	3,00
T10	70,31	71,48	10,340	72,78	70,90	83,12	12,23							x 2,45	3,00
T11	70,31	70,61	10,240	72,78	70,96	82,02	12,08							x 2,41	3,00
T12	71,85	71,81	12,670	72,78	71,83	85,45	13,62							x 2,76	3,00
T13	71,85	71,85	3,750	72,78	71,85	76,53	4,68							x 0,98	3,00
T14	71,85	71,85	3,750	72,78	71,85	76,53	4,68							x 0,98	3,00
T15	71,85	71,85	12,670	72,78	71,85	85,45	13,80							x 2,76	3,00
T16	71,85	70,31	10,340	72,78	70,98	84,12	13,14							x 2,63	3,00
T17	70,89	70,31	12,670	72,78	70,60	87,45	16,85							x 3,37	3,37



**Dipl.-Ing. Helmer Birkenbach**  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Schaafhauser Straße 13, 52525 Heinsberg  
 Tel: 02452/9102-0 Fax: 02452/9102-33  
 E-Mail: info@vermessung-birkenbach.de

**BDVI**  
 Mitglied im Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure

**Amtlicher Lageplan**

Maßstab: 1 : 250 AZ 21318 / DG

Baugenehmigungsbehörde: Stadt Geilenkirchen

Bauvorhaben: Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheit und Tiefgarage

Bauherr: Florack Immobilien GmbH

Lage: Bahnhofstraße 11

Gemeinde: Geilenkirchen Gemarkung: Geilenkirchen Flur: 60

Flst.	Fläche m <sup>2</sup>	Grundbuchblatt	Eigentümer
193	2474	5177	Florack Immobilien GmbH & Co. KG
251	722	5177	Florack Immobilien GmbH & Co. KG
560	119	5177	Florack Immobilien GmbH & Co. KG
562	69	5177	Florack Immobilien GmbH & Co. KG
568	15	5177	Florack Immobilien GmbH & Co. KG
561	25	7263	Tucone, Damiano (in Erwerb des Bauherrn)

Bebauungsplan	Nr. 35, 2. Änderung	Baugesamt	MU	III	Grundflächen-Geschossflächen-Baumassenzahl	(Berechnungen nach § 3 Abs.2 BauProf. VO auf Beiblat)				Bemerkungen
						Fläche des Flurstücks	Fläche des BauNVO	Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	Fläche des Baugrundstücks	
						3424	2739,2	2702	2704,7	
						3424	2739,2	2702	2704,7	

Den Inhalt des Lageplanes habe ich zu Kenntnis genommen. Mit dem Bauvorhaben bin ich einverstanden.

Für die Übereinstimmung von Projektentwurf und Bauzeichnung

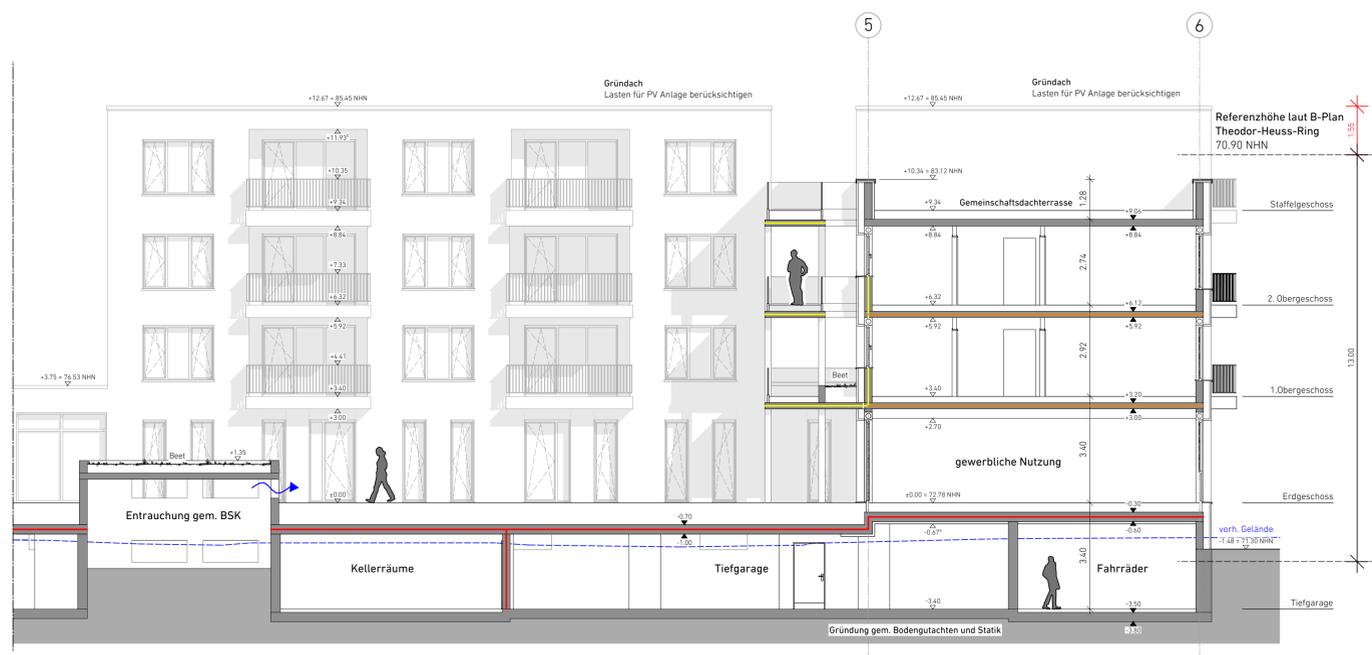
Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme vom 10.04.2018 hergestellt. Die Richtigkeit der Entragung des geltenden Planungsrechts wird gewährleistet. Der Projektentwurf lagten Baugenehmigung im Maßstab 1:100 vom 15.12.2021 zugrunde.

Heinsberg, den 21.12.2021 (Siegel)

Bauherr: (Unterschrift) Architekt: (Stempel, Unterschrift) Öffentl. best. Verm. Ing.



Schnitt F-F Längsschnitt



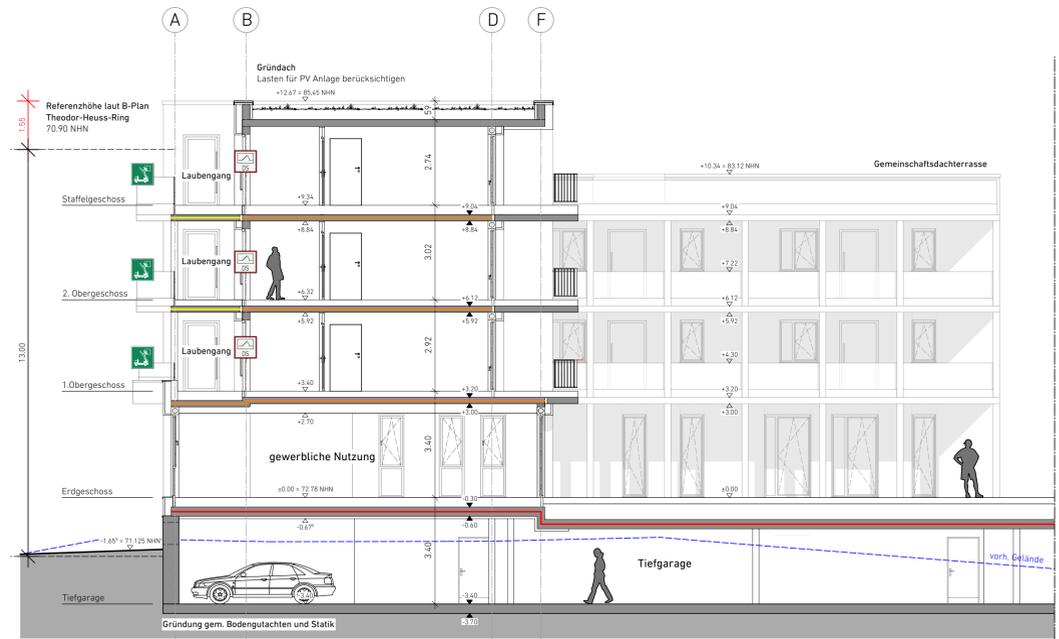
Schnittansicht G-G Innenhofansicht



Ansicht Nord



Ansicht West Theodor-Heuss-Ring



Schnittansicht E-E Innenhoffassade

- Legende**
- Notwendiger Treppenraum
  - Rettungsausstieg mit Drehleiter
  - HFH+M Hochfeuerhemmende Wand + mech. Beanspruchung
  - HFH Hochfeuerhemmendes Bauteil/ Wand/ Decke
  - FH Feuerhemmendes Bauteil/ Wand/ Decke
  - dicht- und selbstschließende Tür
  - Öffensbares Fenster
  - Öffnungen ins Freie Rauchableitung (Querlüftung)
  - Löschwasser-Einspeiseeinrichtung, B-Anschluss
  - FSD Feuerwehr-Schlüsseldepot
  - FSE Freischaltelement
  - Blitzleuchte

**Baugesuchsplan**

PROJEKT: Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheit und Tiefgarage				BAUHERR	
Bahnhofstraße / Theodor-Heuss-Ring 52511 Geilenkirchen					
BAUHERR: Florack Immobilien GmbH Marktstraße 22 52525 Heinsberg				PLANVERFASSTER	
PLANINHALT: Schnitte u. Ansichten Bauteil A					
MASSTAB: 1:100	PROJEKT-NR.: 2020-4.183	PLAN-NR.: A-406-S	DATUM: 22.12.2021	INDEX: a	PLAN-ERSTELLER: lmg

**GRONAU**  
WIR PLANEN. WIR BAUEN.  
Gronau plan GbR Friedrich-List-Allee 61 41844 Wegberg  
T 02432 9070060 F 02432 9330220 info@gronau-plan.de



Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt  
18.01.2022  
2445/2022

## Anträge

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

### **Antrag der Fraktion der CDU zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zum Erlass einer Veränderungssperre als Satzung im Bereich des REWE-Markts an der Haihover Straße**

Die Fraktion „CDU“ hat mit Schreiben vom 12.01.2022 einen Antrag gestellt. Hierdurch soll beschlossen werden, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Areal des REWE-Markts an der Haihover Straße einzuleiten und eine entsprechende Veränderungssperre als Satzung zu erlassen. Das Antragschreiben ist der Vorlage als **Anlage** beigelegt.

Für den Fall, dass man sich für den Antrag der CDU-Fraktion ausspricht, wurden seitens der Stadtverwaltung bereits zwei Tagesordnungspunkte zwecks Beschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (siehe Vorlage 2446/2022) und zwecks Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre als Satzung (siehe Vorlage 2447/2022) zur Tagesordnung genommen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die CDU-Fraktion beantragt, für den Bereich des REWE-Markts an der Haihover Straße ein Bebauungsplanverfahren und die Festsetzung einer Veränderungssperre um eine Neuentwicklung des Areals einzuleiten. Hierzu soll ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Anlage/n:

Antrag der CDU-Fraktion\_Bebauungsplanänderung Haihover Straße

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



Frau  
Bürgermeisterin  
Daniela Ritzerfeld  
Markt 9  
52511 Geilenkirchen

**Manfred Schumacher**  
Fraktionsvorsitzender

Flandernstraße 10  
52511 Geilenkirchen

Tel. 02451 64383  
Schumacher.Ma@gmx.de

Geilenkirchen, 12.01.2022

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Ritzerfeld,

bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 26.11.2020 hat die Centerscape GmbH als Eigentümerin des Areals „REWE-Markt/Haihover Straße“ ein Konzept vorgestellt, wie eine zukünftige bauliche Entwicklung dieses Bereiches aussehen könnte. Hierbei hat man mehr oder weniger auf die Bestandsgebäude zurückgegriffen und diese um zusätzliche Anbauten erweitert.

Aus Sicht der CDU-Fraktion wird dieses Konzept der Bedeutung des Gesamtareals als „Filet-Grundstück“ im Stadtkern nicht gerecht. Nur eine Kombination zwischen Einzelhandel und zentrumsnahem Wohnen wird hier zu einer optimalen Ausnutzung des Standorts führen können. Durch eine mehrgeschossige Bebauung entlang der Haihover Straße und die Verlagerung der Stellplätze in den hinteren Grundstücksbereich kann der Standort an Attraktivität gewinnen.

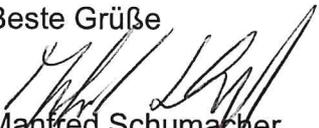
Darüber hinaus sollte auch berücksichtigt werden, dass der Weg entlang der Wurm noch Entwicklungspotenzial hat. Als Bestandteil des überregionalen Radwegenetzes und als direkte Verbindung zwischen Stadtkern und Wurmatal (mit Wurmauenpark) ist eine Aufwertung dringend erforderlich.

Wir sehen es daher als notwendig an, eine solche städtebauliche Entwicklung durch Einleitung eines Bauleitplanverfahrens verbindlich zu beschließen. Hierdurch wird es möglich, für dieses Grundstück, das für die Fortentwicklung und für die wirtschaftliche Stärkung des Stadtkerns von enormer Bedeutung ist, ein neues städtebauliches Konzept zu erstellen. Im Gegenzug können hierdurch Planungen verhindert werden, die den beschriebenen städtebaulichen Entwicklungschancen entgegenstehen würden.

### Beschlussvorschlag:

**Die CDU-Fraktion beantragt, für den Bereich des Rewe-Markts an der Haihover Straße ein Bebauungsplanverfahren und die Festsetzung einer Veränderungssperre um eine Neuentwicklung des Areals einzuleiten. Hierzu soll ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst werden.**

Beste Grüße

  
Manfred Schumacher  
Fraktionsvorsitzender

## Vorlage

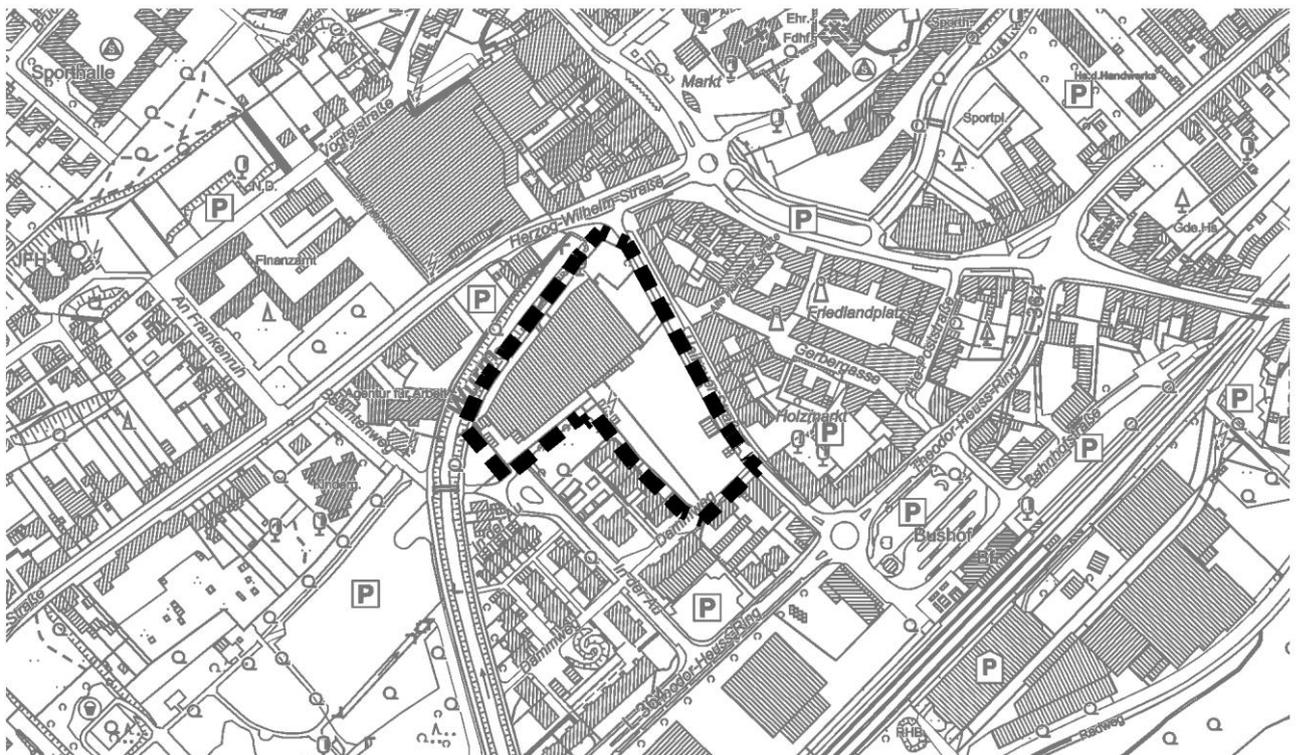
Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	27.01.2022
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	09.02.2022

### 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)

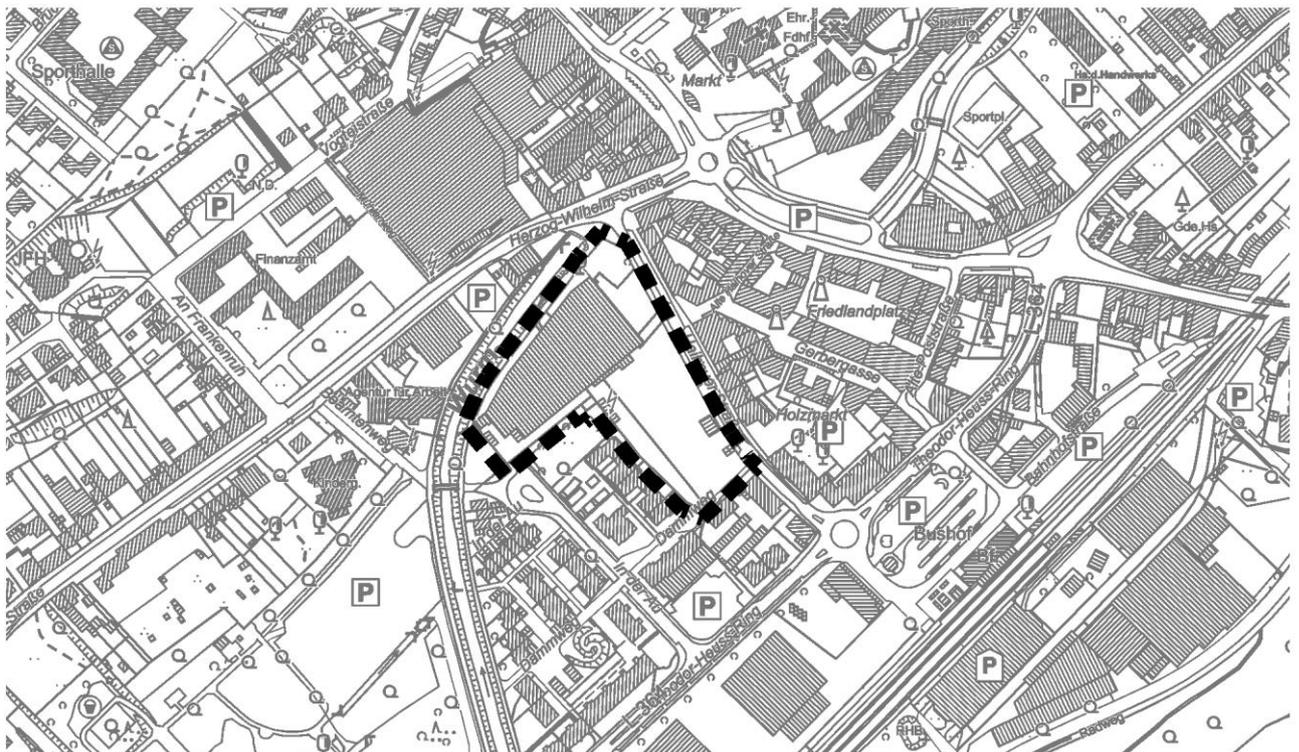
## Vorlage

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

Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 ff. BauGB im Stadtkern von Geilenkirchen für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung der Stadt Geilenkirchen

- Beschluss der Veränderungssperre als Satzung gem. § 16 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:



Hintergrundkarte: Amtliche Basiskarte, M.: 1:5.000

— — — Geltungsbereich des Plangebiets

Die Gemeinde kann nach den Vorschriften der §§ 14 ff. BauGB zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließen, wenn der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist.

Die Veränderungssperre dient dazu, die Planungsabsichten, städtebauliche Ziele und Maßnahmen, der Stadt Geilenkirchen zu sichern und die dieser Planung entgegenstehenden Ver-

änderungen, die derzeit nach dem geltenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich zulässig sind, im Plangebiet zu verhindern.

Inhalt der Veränderungssperre ist insbesondere, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Für den Fall des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung der Stadt Geilenkirchen (siehe Vorlage 2446/2022), soll analog auch eine Veränderungssperre als Satzung gem. § 16 Abs. 1 BauGB für das im obigen Lageplan umgrenzte Plangebiet beschlossen werden.

Die Satzung ist im Entwurf dieser Vorlage beigefügt.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, die Veränderungssperre nach § 14 ff. BauGB im Stadtkern von Geilenkirchen für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 34, 3. Änderung der Stadt Geilenkirchen entsprechend der Anlage zu dieser Vorlage als Satzung zu erlassen.

Anlage/n:  
Satzung\_Veränderungssperre

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



## - ENTWURF -

(2) Das umgrenzte Plangebiet umfasst die nachfolgend aufgelisteten Grundstücke mit der derzeitigen Bezeichnung im Liegenschaftskataster:

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Geilenkirchen	33	496
Geilenkirchen	33	497
Geilenkirchen	33	564
Geilenkirchen	33	565
Geilenkirchen	33	566
Geilenkirchen	33	609
Geilenkirchen	33	610
Geilenkirchen	33	670

### § 3

#### Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) In dem von dieser Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten (§ 29 BauGB) nicht durchgeführt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von dieser Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Stadt Geilenkirchen als Baugenehmigungsbehörde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten dieser Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten dieser Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

### § 4

#### Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

(1) Diese Veränderungssperre tritt am Tag der ortsüblichen, öffentlichen Bekanntmachung nach den Vorschriften des § 17 der Hauptsatzung der Stadt Geilenkirchen vom 18.04.2013, in der zz. geltenden Fassung, in Kraft.

(2) Diese Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 34, 3. Änderung für das in § 2 genannte Plangebiet rechtsverbindlich wird.

# TOP Ö 6

Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt  
18.01.2022  
2448/2022

## Anträge

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Entscheidung	27.01.2022

### Antrag der FDP Fraktion zur aktuellen Mobilfunkabdeckung im Stadtgebiet Geilenkirchen

Mit Schreiben vom 14.01.2022 hat die FDP Fraktion im Rat der Stadt Geilenkirchen einen Antrag zur Tagesordnung gestellt. Den Inhalt entnehmen Sie bitte der beigefügten Anlage.

#### Anlage:

Antrag FDP Fraktion Mobilfunkabdeckung im Stadtgebiet Geilenkirchen

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Jansen, 02451 - 629 229)



52511 Geilenkirchen, den 14. Januar 2022  
FDP Fraktion Geilenkirchen  
Am Sonnenhügel 24  
0 24 51 / 9 11 51 75  
[fraktion@fdp-geilenkirchen.de](mailto:fraktion@fdp-geilenkirchen.de)

FDP Fraktion Geilenkirchen - Am Sonnenhügel 24 - 52511 Geilenkirchen

Stadt Geilenkirchen  
Bürgermeisterin Daniela Ritzerfeld  
Markt 9

52511 Geilenkirchen

Antrag zur Aufnahme in die Tagesordnung des Ausschusses für Stadtentwicklung und  
Wirtschaftsförderung am 27. Januar 2022

hier: Bericht zur aktuellen Mobilfunkabdeckung auf dem Stadtgebiet Geilenkirchen

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Ritzerfeld,  
Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender Conrads,

in den letzten Monaten häufen sich Beschwerden über die mangelnde Abdeckung in Bezug auf Mobilfunk. Mit Schwerpunkt liegen uns hierzu Angaben aus den Ortsteilen Würm und Leiffarth vor. Dies ist mit besonderer Verwunderung festzustellen, da erst vor einigen Monaten ein neuer Funkmast an der Bahnlinie in Würm aufgestellt wurde.

Im Hinblick auf die Digitalisierungsoffensiven des Landes, des Bundes und unserem eigenen Anspruch, ist dieser Missstand nicht hinnehmbar. Wir müssen als Stadt alles tun, um solchen Faktoren, die die Attraktivität und Lebensqualität negativ beeinflussen, entgegenzuwirken.

Daher möchten wir Sie bitten, dem Ausschuss in der kommenden Sitzung den aktuellen Stand der Mobilfunkabdeckung auf dem Stadtgebiet Geilenkirchen (nach entsprechenden Anbietern und Stadtteilen aufgeschlüsselt) in Form einer Präsentation / eines Vortrags darzustellen sowie die Vorstellung der Maßnahmen, welche die Verwaltung zur Abstellung dieser Mängel beabsichtigt.

Mit freundlichen Grüßen



Wilfried Kleinen  
Fraktionsvorsitzender