



ENTWURF

Amt für Stadtentwicklung, Bauver-
waltung und Umwelt
Aktenzeichen: 61 13 00
Auskunft erteilt: Herr Tichelbäcker
Durchwahlnummer: 02451/629 234
E-Mail: Jochen.Tichelbaecker@Geilenkirchen.de
Zimmer: 223
Datum: 24.05.2022

Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln TÖB-Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Regionalplan-Entwurfs

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellung zum Entwurf des Regionalplans Köln. Diese Stellungnahme wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen in der NN. Sitzung am TT.MM.2022 beschlossen. Ein Protokollauszug dieser Sitzung ist der Stellungnahme als Anlage beigefügt (ANL01).

1) Ausgangslage

Im Rahmen der Erarbeitung des Regionalplan-Entwurfs hat am 29.11.2017 das Kommunalgespräch zwischen der Stadt Geilenkirchen und der Bezirksregierung Köln stattgefunden. In diesem Kommunalgespräch wurden die Grundzüge der räumlichen Entwicklung diskutiert und vorhandene Datengrundlagen, die zur Bedarfsberechnung erforderlich waren, abgeglichen. Als Ergebnis der landeseinheitlichen Bedarfsberechnungsmethode wurden für die Stadt Geilenkirchen folgende Bedarfe ermittelt:

Bedarf an Wohn- und Mischflächen	Bedarf an Gewerbeflächen (GE/GI)
64 ha	25,5 ha

Gemäß den textlichen Festlegungen zum Regionalplan (1.4, Seite 31) wurde auf die ermittelten Bedarfe ein Planungszuschlag von 20 % addiert. Dies führt zu den endgültigen Bedarfen gemäß textlicher Festlegungen (3.1.2, Seite 59) von:

Bedarf an Wohn- und Mischflächen	Bedarf an Gewerbeflächen (GE/GI)
77 ha	30 ha

Auf Grundlage der im Jahr 2017 herrschenden Entwicklungsperspektiven der Stadt Geilenkirchen kann den berechneten Bedarfen zugestimmt werden.

In der Zwischenzeit hat sich die Entwicklungsperspektive für die Stadt Geilenkirchen und auch für den Kreis Heinsberg jedoch verändert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die Planungen des

Industriegebiets Lindern „FUTURE SITE InWEST“ - eine Fläche für landesbedeutsame Großvorhaben – konkretisiert haben.

Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat in seiner Sitzung am 27.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für den entsprechenden Bebauungsplan Nr. 122 beschlossen und die Planungen damit offiziell eingeleitet. Zur Entwicklung und Vermarktung dieser landesbedeutsamen Fläche wurde im Juli 2021 die FUTURE SITE InWEST Entwicklungsgesellschaft mbh (FSI GmbH) gegründet.

Durch die geplante Entwicklung dieses ca. 285 ha großen Areals, ergeben sich für die Stadt Geilenkirchen neue Bedarfsansätze hinsichtlich der Siedlungsentwicklung, die es so zum Zeitpunkt des Kommunalgesprächs noch nicht gab.

Da die Entwicklung nach den landesplanerischen Vorgaben vorrangig in den festgelegten Siedlungsbereichen erfolgen soll, bedeutet dies konkret, dass die Ausweisung weiterer allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) im Stadtgebiet Geilenkirchen notwendig wird. Darüber hinaus muss insbesondere auch die (Verkehrs-) Infrastruktur wachsen.

2) Ausweisung weiterer allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB)

Allgemeine Siedlungsbereiche sind als Vorranggebiete festgelegt. Sie dienen dem Wohnen, dem wohnverträglichen Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie den siedlungszugehörigen Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen (s. 3.2.1, Seite 66).

Allgemeine Siedlungsbereiche sind gemäß den textlichen Festlegungen (3.2.1; S. 66) in der Regel ab einer bestehenden oder geplanten Mindestgröße von etwa 2.000 Einwohnern, ab einer Flächeninanspruchnahme von mehr als 10 ha und/oder aufgrund ihrer regionalplanerischen Bedeutung zeichnerisch festgelegt.

Aus Sicht der Stadt Geilenkirchen ist die Ausweisung weiterer ASB nötig, um die Bedarfe zu befriedigen, die sich aus der Entwicklung des Industriegebiets Lindern „FUTURE SITE InWEST“ ergeben. Hierfür kommen die nachfolgenden Bereiche in Frage.

2.1) Erweiterung und Umwandlung des bestehenden ASB in einen zASB für Geilenkirchen (Innenstadt) mit Bauchem und Hünshoven

Derzeit ist der Stadtkern Geilenkirchens mit Bauchem und Hünshoven im Regionalplan als ASB dargestellt. Vor dem Hintergrund, dass im Stadtgebiet weitere ASB entstehen, soll der bestehende ASB Geilenkirchen mit Bauchem und Hünshoven zukünftig als „zentralörtlich bedeutsamer Allgemeiner Siedlungsbereich“ (zASB) ausgewiesen werden. Dieser zukünftige zASB sollte zudem in nördliche Richtung, also in Richtung des Stadtteils Niederheid, erweitert werden (zeichnerisch dargestellt in ANL03).

Gemäß Grundsatz G.16 (textliche Festlegungen S. 68) soll die Siedlungsentwicklung auf die zASB ausgerichtet sein und laut Ziel Z.1 (textliche Festlegungen 3.1.1; S. 54) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereiche erfolgen. Wie bereits zuvor erwähnt, besteht für die Stadt Geilenkirchen ein Bedarf an Wohn- und Mischflächen von ca. 77 ha. Dieser Bedarf kann in der aktuell als ASB/zASB festgelegten Fläche nicht gedeckt werden, da keine entsprechenden Reserven zur Verfügung stehen. Es wurde geprüft, ob eine höhere Dichte der Bebauung innerhalb des bestehenden ASB/zASB möglich ist. Dies ist vereinzelt möglich

und wird auch schrittweise umgesetzt (Bsp. Bebauungspläne 114 und 120 der Stadt Geilenkirchen). Jedoch können auch diese Flächen den zu erwartenden Bedarf nicht decken.

Gemäß Ziel 6.1-4 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) soll eine bandartige Entwicklung und - damit eingeschlossen - das Zusammenwachsen von Ortsteilen entlang von Verkehrswegen verhindert werden. Das Ziel 6.1-4 LEP NRW steht jedoch nicht im Widerspruch zu der hier vorgesehenen Entwicklung des ASB/zASB, da es sich nicht um eine bandartige Entwicklung entlang einer Verkehrsführung handelt, sondern vielmehr um eine kreisförmige Ausdehnung.

2.2) Ausweisung eines neuen ASB für den Stadtteil Teveren

Der Stadtteil Teveren kommt nach den landesplanerischen Vorgaben für eine Ausweisung als ASB infrage (ANL04). Bisher ist Teveren im Regionalplan im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Allerdings verfügt Teveren über mehr als 2.000 Einwohner (2.584 gem. Haushalt 2022; ANL02) und ist weitaus größer als 10 ha. Seine regionalplanerische Bedeutung ist dem Ort Teveren schon durch den NATO-Flugplatz zuzusprechen. Zudem verfügt Teveren über eine gute Infrastruktur und ein reges Vereins- und Dorfleben. Neben Grundschule und Kita gibt es in Teveren bspw. eine Bäckerei sowie Gastronomie und Partyservices.

2.3) Ausweisung eines neuen ASB für den Stadtteil Gillrath

Auch der Stadtteil Gillrath kommt für eine Ausweisung als ASB infrage (ANL05). Gillrath hat derzeit genau 2.000 Einwohner (ANL02) mit einem konstanten Bevölkerungswachstum. Zudem ist die Nachfrage nach Bauland in Gillrath ungebrochen hoch.

Gillrath verfügt über eine gute Infrastruktur. Neben einer Kita und einer Grundschule bietet der Ort bspw. Möglichkeiten zur Nahversorgung durch Gastronomie/Imbissbuden/Restaurants, einen Bäcker, eine Tankstelle, ein grünes Warenhaus und einen Blumenladen. Zudem wird einmal in der Woche ein Wochenmarkt angeboten. Auch ein Frisör und ein Hausarzt sind im Ort Gillrath zu finden.

Zudem verfügt Gillrath durch die „Selfkantbahn“ über touristisches Potenzial. In diesem Zusammenhang sollte das lebendige Orts- und Vereinsleben positiv erwähnt werden.

Die Flächeninanspruchnahme durch den Ort Gillrath liegt weit über 10 ha.

2.4) Ausweisung eines neuen ASB für den Stadtteil Lindern

Der Stadtteil Lindern befindet sich direkt südlich der GIB-Fläche für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben (s. textliche Festlegungen 3.3.3; S. 82-83). Die GIB-Fläche soll – wie eingangs erwähnt - unter dem Namen „FUTURE SITE InWEST“ entwickelt und vermarktet werden. Durch die Entwicklung dieses Großvorhabens wird eine weitere Entwicklung in Gang gesetzt und es werden neue Bedarfe generiert, die zum Zeitpunkt des Kommunalgesprächs im Jahr 2017 noch nicht in Rede standen und daher auch nicht in die Berechnung der Bedarfe mit eingeflossen sind.

Lindern verfügt derzeit über 1.310 Einwohner (ALN02). Auch wenn Lindern derzeit unter der 2.000 Einwohner-Grenze liegt, wird der Ort perspektivisch wachsen. Gemäß den textlichen Festlegungen (3.2.1; S. 66) können Ortsteile mit weniger als 2.000 Einwohnern gemäß den Vorgaben des LEP NRW zum ASB entwickelt werden.

Eine Entwicklung der Ortschaft Lindern zum ASB drängt sich bei näherer Betrachtung des LEP NRW und des Regionalplan-Entwurfs nahezu auf. Neben der Entwicklung des Industriegebiets spielt die Infrastruktur, hier insbesondere der Bahnanschluss, eine bedeutende Rolle. Lindern verfügt über einen Bahnhof, der an der Strecke Aachen-Mönchengladbach sowie an der Strecke Lindern-Heinsberg liegt. Hier verkehren regelmäßig die Linien RB33 und RE4, welche stark durch Pendler aus Lindern und weit darüber hinaus genutzt werden.

Neben dieser günstigen Lage an einem Bahnhof verfügt Lindern über eine gute Infrastruktur, wodurch auch der Grundsatz G.12 (textliche Festlegungen; S. 63) in Lindern Anwendung findet. Bezogen auf die Nahversorgung und Waren für den täglichen Bedarf gibt es einen Supermarkt mit Bäckerei und Tankstelle sowie ein grünes Warenhaus. Es gibt die Möglichkeit an einem Bankautomaten Geld abzuholen oder einen Physiotherapeuten aufzusuchen. Der Ort verfügt zudem über eine Kita und ein reges Orts- und Vereinsleben.

Wenn man die historische Entwicklung des Ortes betrachtet, ist festzustellen, dass sich um den Bahnhof herum stetig weitere Wohnsiedlungen entwickelt haben. Diese Entwicklung erfolgte parallel zum alten Ortskern, welcher sich im Umfeld der Kirche befindet. Eine solche Entwicklung wird sich nach Realisierung des Industriegebiets Lindern „FUTURE SITE InWEST“ unweigerlich fortsetzen. Bei der Besiedelung der in den letzten Jahrzehnten ausgewiesenen Wohngebiete konnte festgestellt werden, dass hier neben den Ortsansässigen insbesondere Pendler die neuen Baugrundstücke erworben haben.

Die v. g. Entwicklung spiegelt sich zwar in den Grundsätzen des Regionalplan-Entwurfs wieder, jedoch nicht in den zeichnerischen Festlegungen. Gemäß Grundsatz G.16 (textliche Festlegungen; S. 68-69) sollen Ortschaften, die über einen Schienenpersonennahverkehrshaltepunkt (SPNV) verfügen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung genauso vorrangig berücksichtigt werden, wie die zASB. Dies bedeutet konkret, dass die Ortschaft Lindern grundsätzlich ebenso vorrangig für eine Entwicklung von Bauflächen berücksichtigt werden müsste, wie der Stadtkern Geilenkirchens mit Hünshoven und Bauchem.

Daher sollte der Ort Lindern als ASB ausgewiesen werden (ANL06).

3) Ausweisung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB)

Die Ausweisung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) deckt sich mit den berechneten Bedarfen aus dem Kommunalgespräch.

Die Fläche für landesbedeutsame industrielle Großvorhaben „FUTURE SITE InWEST“ ist im Planentwurf als GIB-Fläche gem. LEP NRW übernommen. Auch die GIB-Fläche „Püttstraße“ wurde gem. 24. Änderung des Regionalplans im Planentwurf dargestellt.

Somit sind die gewerblichen Bedarfe für den Planungszeitraum nachvollziehbar und unterliegen keinen Änderungswünschen.

4) Infrastruktur

Wichtige Voraussetzung zur Entwicklung des Industriegebiets Lindern „FUTURE SITE InWEST“ ist, dass eine belastbare und leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur errichtet wird, die den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann. Hierzu gehört insbesondere eine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an die Bundesautobahnen A44 und A46 über die Landstraßen L364/L364n und L228/L228n sowie über die Kreisstraße K24/K24n.

5) Fazit

Der Regionalplan Köln muss an die Entwicklung des Industriegebietes Lindern „FUTURE SITE In-WEST“ angepasst werden. Hierzu gehört einerseits, wie unter 2.) beschrieben, die Erweiterung und Umwandlung des bestehenden ASB in einen zASB sowie die Ausweisung weiterer neuer ASB und andererseits, wie unter 4.) erwähnt, die Herstellung eines leistungsfähigen Straßennetzes.

Mit freundlichen Grüßen

Daniela Ritzerfeld
Bürgermeisterin

Anlagen:

- ANL01: Protokollauszug NN. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vom TT.MM.2022
- ANL02: Einwohnerzahlen aus dem Haushalt 2022
- ANL03: zeichnerische Darstellung zASB Geilenkirchen
- ANL04: zeichnerische Darstellung ASB Teveren
- ANL05: zeichnerische Darstellung ASB Gillrath
- ANL06: zeichnerische Darstellung ASB Lindern