

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	24.11.2022
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	07.12.2022

Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Geilenkirchen - Fliegerhorstsiedlung Teveren; hier: Beschluss des neuen Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Historie:

Mit Beschluss des Rates vom 11.11.2020 (Vorlage 2043/2020) wurde der Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Geilenkirchen – „Fliegerhorstsiedlung Teveren“ aufgehoben und die seinerzeit laufende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) vorzeitig beendet. Gemäß des v.g. Beschlusses wurde am 01.07.2021 zu einer „digitalen Bürgerwerkstatt“ eingeladen, bei der die Bewohner*innen der Fliegerhorstsiedlung die Möglichkeit hatten, ihre Vorstellungen zur zukünftigen Gestaltung der Fliegerhorstsiedlung in verschiedenen Themenräumen einzubringen.

Themenschwerpunkte aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Themenschwerpunkte bei der Erarbeitung eines neuen Vorentwurfs orientierten sich an dem Bürgerworkshop sowie an den während der abgebrochenen frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Dies waren:

1. Fassadengestaltung

- keine Festlegungen von Fassadenfarben (RAL-Farben)
- freie Wahl der Farbgestaltung und des Fassadenmaterials
- Berücksichtigung der Dämmung der Gebäude bei Auswahl der Fassadenmaterialien
- Wunsch nach größeren Satellitenschüsseln

2. Stellplätze / Zufahrten

- keine Material- u. Farbfestsetzungen (Rasengittersteine, Carports aus naturlasiertem Holz etc.)
- Garagenhöfe sollen bestehen bleiben
- Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum soll behoben werden
- Parkmöglichkeiten auf privaten Grundstücken sollen ermöglicht werden

3. Garagen / Carports

- Wunsch eines abschließbaren Unterstellplatzes
- Sicherung des Fahrzeugs und weiterer Materialien (Kellerersatzraum)

4. Gestaltung des Vorgartens und der Einfriedungen

- Wunsch nach höherer Einfriedung
- individuelle Vorgartengestaltung

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sind auf der Homepage des Quartiersbüros der Fliegerhorstsiedlung unter dem Link <https://www.fliegerhorstsiedlung-teveren.de/entwicklungskonzept/beteiligung/> veröffentlicht.

Die Anregungen zu den v.g. Themen wurden in den neuen Vorentwurf eingearbeitet und die Vorgaben aus dem vom Rat beschlossenen Entwicklungskonzept (Vorlage 1112/2017) – auf Wunsch der Bewohner*innen hin – weitaus weniger streng ausgelegt. So wurden bspw. die Festsetzungen zur Fassadenfarbe gänzlich entfernt. Ebenfalls hat man versucht, möglichst auf jedem privaten Grundstück eine Garage realisieren zu können.

Grundsätzlich hat man sich bei den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 115 daran orientiert, was in anderen aktuellen Neubaugebieten im Stadtgebiet festgesetzt wurde, sodass weder eine Schlechter- noch eine Besserstellung zu anderen Baugebieten erfolgt.

Aufteilung des Bauleitplanverfahrens:

Die größte Veränderung zum ursprünglichen Vorentwurf besteht jedoch darin, dass das Plangebiet entlang der Lilienthalallee geteilt wurde und nun zunächst der westliche Teil der Fliegerhorstsiedlung beplant wird. Dies hat folgende Gründe:

- Für den West-Teil existiert bereits eine beschlossene Straßenausbauplanung, welche mit dem neuen Bebauungsplan-Vorentwurf abgestimmt werden konnte.
- Im West-Teil wurden mittlerweile nahezu alle Grundstücke an Privatpersonen veräußert. Somit existiert hier ein wesentlich höherer Druck der Eigentümer*innen nach Veränderungen an ihren Häusern (Parkplatz, Garage, Dämmung, Einfriedung etc.).

Die Ost-Hälfte der Fliegerhorstsiedlung sollte nach Konkretisierung der dortigen Straßenplanung in einem separaten Bebauungsplanverfahren beplant werden.

Die Aufteilung des Bauleitplanverfahrens hat keine Auswirkungen auf die laufenden Maßnahmen der Städtebauförderung.

Beschlussvorschlag:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 115 der Stadt Geilenkirchen wird zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird auf einen Monat festgelegt.

Anlagen:

1. B-Plan 115_Planzeichnung_neuer Vorentwurf
2. B-Plan 115_Textliche Festsetzungen_neuer Vorentwurf
3. B-Plan 115_Begründung_neuer Vorentwurf
- 3.1 B-Plan 115_Umweltbericht (Begründung Teil B)

- 4. B-Plan 115_Landschaftspfleg. Fachbeitrag
- 4.1 B-Plan 115_LPF Bestandsplan
- 4.2 B-Plan 115_LPF Eingriffs-Ausgleichs-Plan
- 5. B-Plan 115_Artenschutzprüfung ASP II
- 5.1 B-Plan 115_Nachkartierung Eulen 2020
- 6. B-Plan 115_Geltungsbereich_neuer Vorentwurf

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Tichelbäcker, 02451629234)