

Einladung

zur 16. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt
Geilenkirchen am

Donnerstag, dem 09.03.2023, 18:00 Uhr

im Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Bestellung von stellvertretenden Schriftführern
Vorlage: 2736/2023
2. Ausbau der Windenergie in Geilenkirchen - eine Potentialanalyse
Vorlage: 2769/2023
3. Future-Site-InWEST/ Sachstandsbericht zum Bauleitplanverfahren
Vorlage: 2765/2023
4. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen - Süggerath - "Auf dem Tecker"
hier: Befreiung von der im Bebauungsplan für das Baugrundstück festgesetzten Traufhöhe
Vorlage: 2760/2023
5. Anfragen

II. Nichtöffentlicher Teil

6. Grundstücksangelegenheiten
- 6.1. Verkauf einer städt. Grundstücksfläche im Bereich der Nikolaus-Becker-Straße - Änderung Parkplatz
Vorlage: 2762/2023
7. Anfragen

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Karl-Peter Conrads
Ausschussvorsitzender

Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt
07.02.2023
2736/2023

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Umwelt- und Bauausschuss	Entscheidung	07.03.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Entscheidung	09.03.2023

Bestellung von stellvertretenden Schriftführern

Sachverhalt:

Gemäß § 58 Abs. 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) ist über die Beschlüsse der Ausschüsse eine Niederschrift aufzunehmen. Nach § 58 Abs. 2 in Verbindung mit § 52 Abs. 1 GO ist hierfür ein Schriftführer zu bestellen.

Für den Umwelt- und Bauausschuss wurden als Schriftführer Herr Manfred Houben und für den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung Herr Heinz-Hubert Geraths bestellt.

Aufgrund einer Umorganisation innerhalb des Amtes für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt ist die Stellvertretung neu zu regeln.

Beschlussvorschlag:

Für den Umwelt- und Bauausschuss sowie für den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung werden folgende Schriftführer und Stellvertreter bestimmt.

Umwelt- und Bauausschuss:

Schriftführer Manfred Houben
stv. Schriftführer Heinz-Hubert Geraths und Oliver van Hall

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Schriftführer Heinz-Hubert Geraths
stv. Schriftführer Manfred Houben und Oliver van Hall

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Houben, 02451 - 629 227)

Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt
01.03.2023
2769/2023

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Kenntnisnahme	09.03.2023

Ausbau der Windenergie in Geilenkirchen - eine Potenzialanalyse

Sachverhalt:

Zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land ist am 01.02.2023 das so genannte „Wind-an-Land-Gesetz“ in Kraft getreten. Nach diesem Gesetz sollen 2 % der bundesweiten Fläche für Windenergie zur Verfügung stehen, um die aktuell ausgebaute Leistung von ca. 60 GW bis 2035 auf ca. 160 GW zu erhöhen.

Nordrhein-Westfalen wird demnach ein Flächenbeitragswert von 1,8 % bis 2032 zugeordnet, als Zwischenziel sind 1,1 % bis 2027 festgelegt.

Das Büro BMR Energy Solutions GmbH aus Geilenkirchen wird in der Sitzung eine Potenzialanalyse vorstellen, aus der mögliche Flächen auf dem Gebiet der Stadt Geilenkirchen hervorgehen, die für die Errichtung weiterer Windenergieanlagen in Frage kämen.

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

Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt
27.02.2023
2765/2023

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Kenntnisnahme	09.03.2023

Future-Site-InWEST/ Sachstandsbericht zum Bauleitplanverfahren

Sachverhalt:

Am 27.10.2021 hat der Rat der Stadt Geilenkirchen den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung der LEP-VI Fläche in Lindern „Future-Site InWEST“ (FSI) gefasst (Vorlage 2349/2021). Im Rahmen des Projektmanagements wird die Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 122 durch die Stadt Geilenkirchen in Zusammenarbeit mit der FSI - Entwicklungsgesellschaft mbH betrieben. Die Koordination erfolgt innerhalb der Steuerungs-, einer Koordinatorenrunde sowie der Gesellschafterversammlung. Die Öffentlichkeit wurde bisher unter anderem durch einen Bürgerworkshop, der am 15.08.2022 in Lindern stattfand, beteiligt. Ein weiterer Workshop ist in Vorbereitung.

Seitens eines Geschäftsführers der FSI und seitens der Verwaltung wird in der Ausschusssitzung über den aktuellen Sachstand des Bauleitplanverfahrens berichtet und über die weiteren Verfahrensschritte informiert.

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

Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt
27.02.2023
2760/2023

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	09.03.2023
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	22.03.2023

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen - Süggerath - "Auf dem Tecker"

hier: Befreiung von der im Bebauungsplan für das Baugrundstück festgesetzten Traufhöhe

1. Sachverhalt

Es ist beabsichtigt, auf den Grundstücken:

- Gemarkung Süggerath, Flur 2, Flurstück 57 und
- Gemarkung Süggerath, Flur 2, Flurstück 143 (siehe Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Anlage C)

an der Straße „Auf dem Tecker“, in der Ortslage Süggerath ein Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage (siehe Bauvorlagen - Anlage A) zu errichten. Hierzu wurde bei der Unteren Bauaufsicht der Stadt Geilenkirchen ein entsprechender Bauantrag eingereicht.

Das Baugrundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen – Süggerath - „Auf dem Tecker“ (siehe Auszug aus dem Bebauungsplan - Anlage B), der für dieses Grundstück die Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 3,50 m über dem im Bebauungsplan definierten Bezugspunkt festsetzt.

Das Bauvorhaben widerspricht der vorgenannten Festsetzung des Bebauungsplans, indem es die festgesetzte Traufhöhe überschreitet, sodass es nach § 30 Abs. 1 BauGB grundsätzlich unzulässig ist. Es kann allerdings unter bestimmten Voraussetzungen – wie nachfolgend ausgeführt - von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden.

2. Befreiung

Nach der v.g. Vorschrift kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

2.1. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt. Unter dem Begriff Grundzüge der Planung ist das planerische Leitbild, also die Grundkonzeption der Planung, zu verstehen. Diese Grundkonzeption hängt von der jeweiligen Planungskonzeption ab; es darf kein Planungserfordernis hervorgerufen werden.

Zwar geht aus der zum Bebauungsplan gehörigen Begründung hervor, dass durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen „eine harmonische und hinsichtlich der Ortsrandlage des Plangebiets maßvolle Höhenentwicklung im Baugebiet [...] gewährleisten“ soll. Jedoch sind im Plangebiet in der Vergangenheit bereits - teilweise auch schon vor Aufstellung des Bebauungsplans – mehrere Gebäude entstanden, die die Traufhöhe von 3,50 m überschreiten. Schon allein deshalb kann von einer homogenen Bebauung, wie im Plan mit einheitlichen Traufhöhen vorgesehen ist, nicht gesprochen werden. Die planerische Absicht wurde insofern teilweise prägend verfehlt. Im Übrigen würde sich das Vorhaben, für den Fall, dass es dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen wäre, bauplanungsrechtlich zulässig, da es sich hinsichtlich der Traufhöhe einfügen würde.

2.2. Städtebauliche Vertretbarkeit

Der vorliegende Befreiungsgrund ist städtebaulich vertretbar.

2.3. Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen

Auch sind die Interessen der Nachbarn zu würdigen. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist aufgrund dieser Befreiung nicht ersichtlich. Ebenso wenig ist ein Widerspruch zu öffentlichen Belangen vorliegend erkennbar.

3. Ergebnis

Die Voraussetzungen für die Befreiung von der in dieser Vorlage genannten Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen über die Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 3,50 m über dem im Bebauungsplan definierten Bezugspunkt liegen vor. Es sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Befreiung von dieser Festsetzung sprechen. Hiervon kann deshalb befreit werden.

Beschlussvorschlag:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 der Stadt Geilenkirchen – Süggerath - „Auf dem Tecker“ wird hinsichtlich der Traufhöhe für das Bauvorhaben, entsprechend den Planunterlagen in Anlage A, befreit.

Anlagen:

- Anlage A - Bauvorlagen (Lageplan, Ansichten)
- Anlage B - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63
- Anlage C - Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemarkung : Süggerath
Flur : 2
Flurstück : 57 + 143 (Vereinigung beantragt)
Eigentümer : Desiree Keufen

Anlage A

Bebauungsplan Nr.63
Ortsteil Süggerath

WA	I
0,4	0
TH= 3,50m FH= 8,20m	
DN 30-40 Grad	

Nachweis der Abstandsflächenprivilegierung:
(§6 Abs.5 S.5 BauO NRW)

- Das Gebäude ist ein Wohngebäude
- Das Gebäude hat nicht mehr als 3 oberirdische Geschosse
- Das Gebäude hat nicht mehr als 2 Wohneinheiten
- Die Summe aller Grundflächen der oberirdischen Geschosse beträgt nicht mehr als 400 qm
- Der Fußboden des höchstgelegenen Geschosses liegt nicht mehr als 7m über dem mittleren Gelände

=> Das Gebäude ist nach §6 Abs.5 S.5 BauO NRW privilegiert

Alle angegebenen Maße sind Rohbaumaße und beziehen sich auf Oberkante Fertigfußboden (+/-0,00) im Erdgeschoss.

Die Pläne sind nur gültig in Abstimmung mit Statik und Wärmeschutznachweis.

Lage und Dimensionierung der Regenfallrohre nach Absprache mit dem Dachdecker.

Bei Einbau von elektrischen Rollläden oder Raffstores ist beim 2. Rettungsweg eine Notkurbel einzubauen.

Aufenthaltsräume, Schlafzimmer und Rettungsweg sind nach Landesbauordnung mit Rauchmeldern zu versehen.

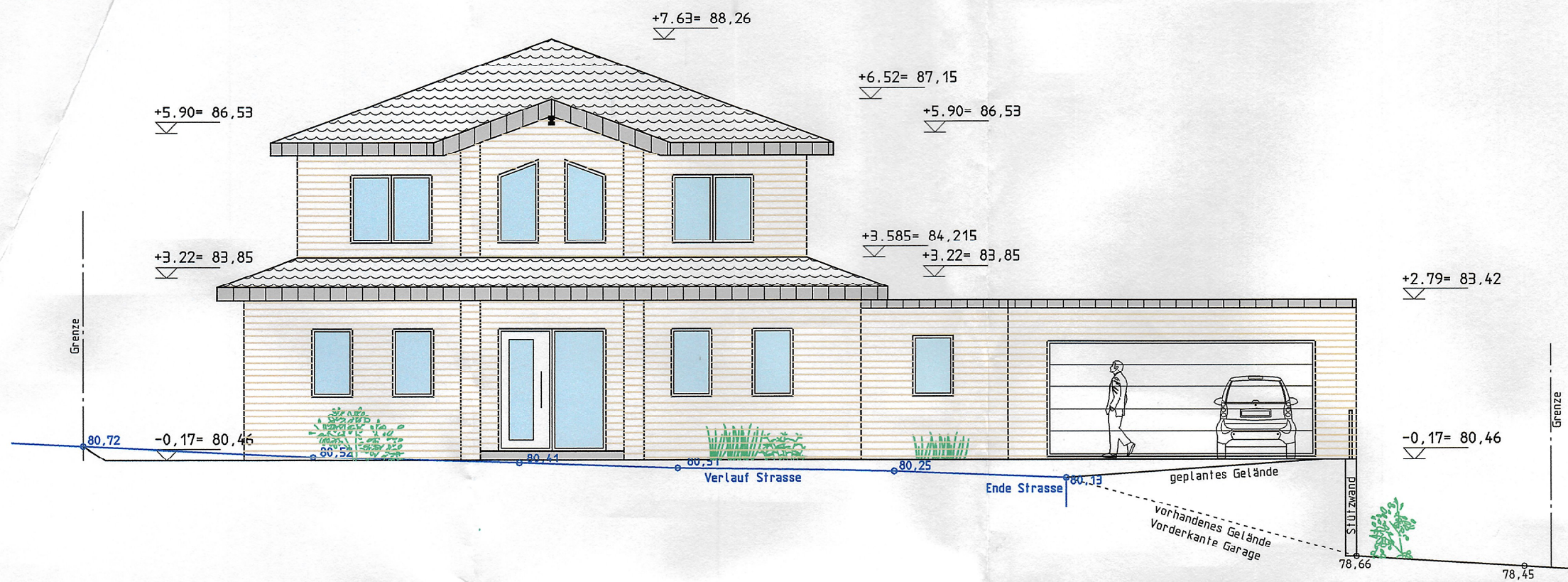
Bauvorhaben:
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Auf dem Tecker
52511 Gellenkirchen- Süggerath

Bauteil: Lageplan	Plan-Nr.: A 3
Projektnummer: 2022-18	Maßstab: 1:250
Datum: 10.02.2023	

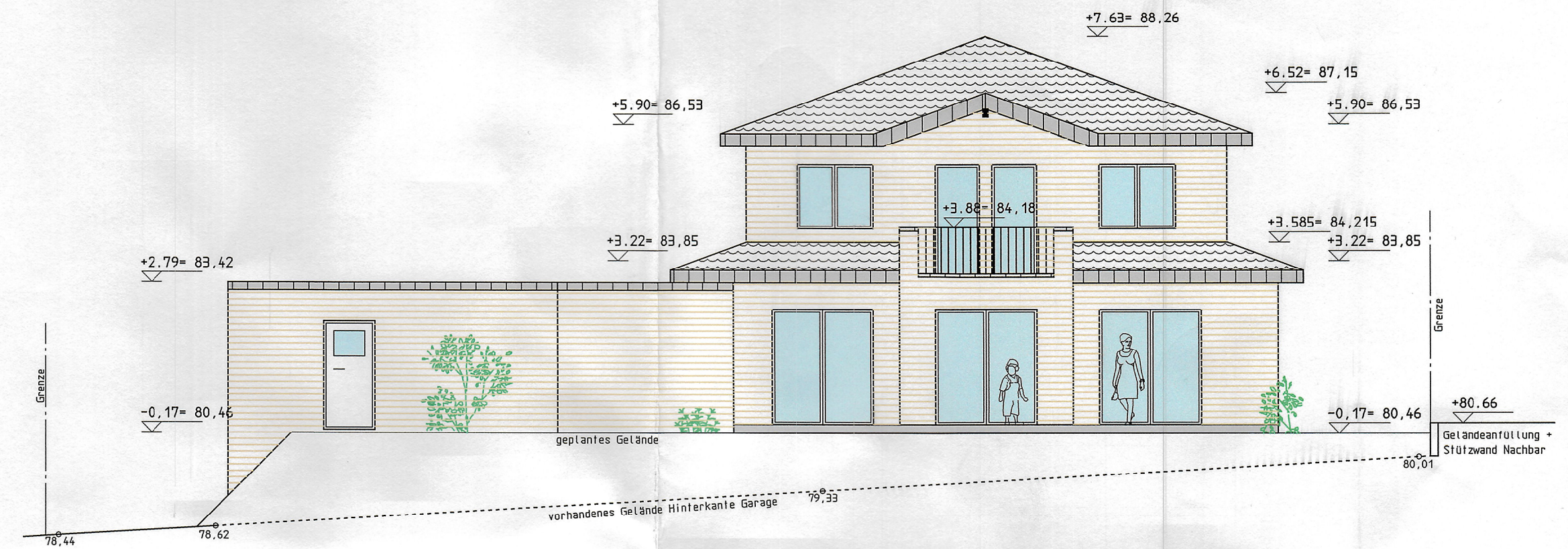
Der Bauherr:
Entwurfverfasser:



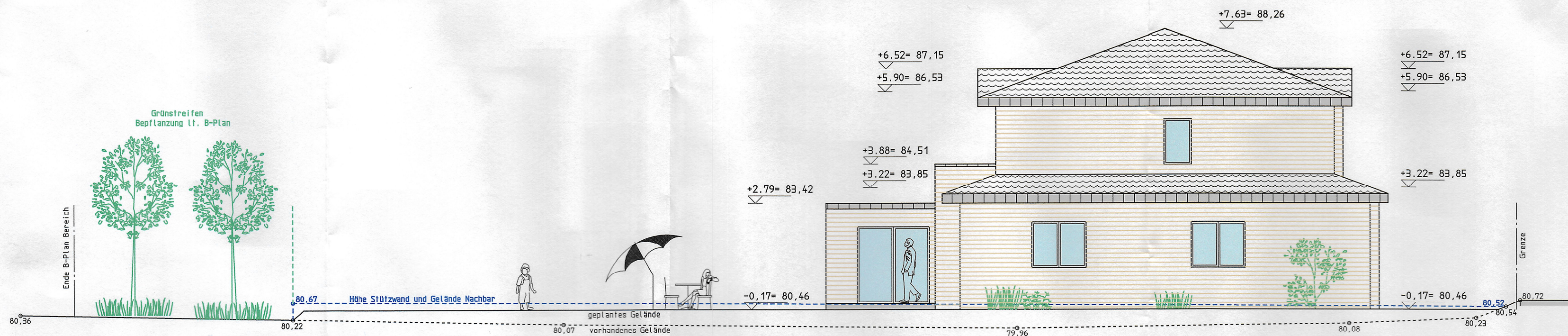
Straßenansicht



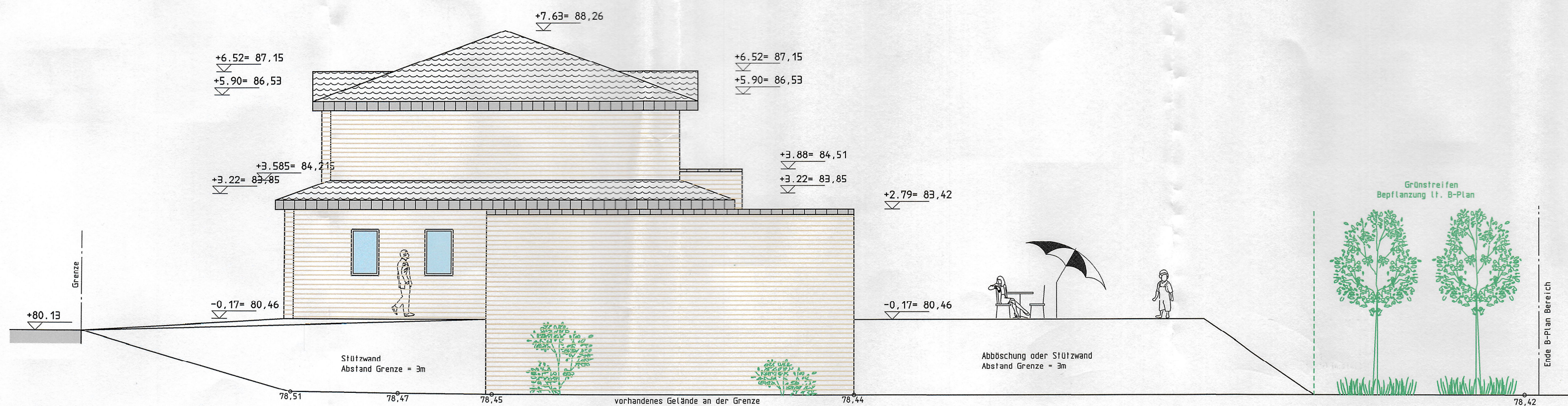
Gartenansicht



Seitenansicht 1



Seitenansicht 2



Alle angegebenen Maße sind Rohbaumaße und beziehen sich auf Oberkante Fertigfußboden (+/-0,00) im Erdgeschoss.

Die Pläne sind nur gültig in Abstimmung mit Statik und Wärmeschutznachweis.

Lage und Dimensionierung der Regenfallrohre nach Absprache mit dem Dachdecker.

Bei Einbau von elektrischen Rollläden oder Raffstores ist beim 2. Rettungsweg eine Notkurbel einzubauen.

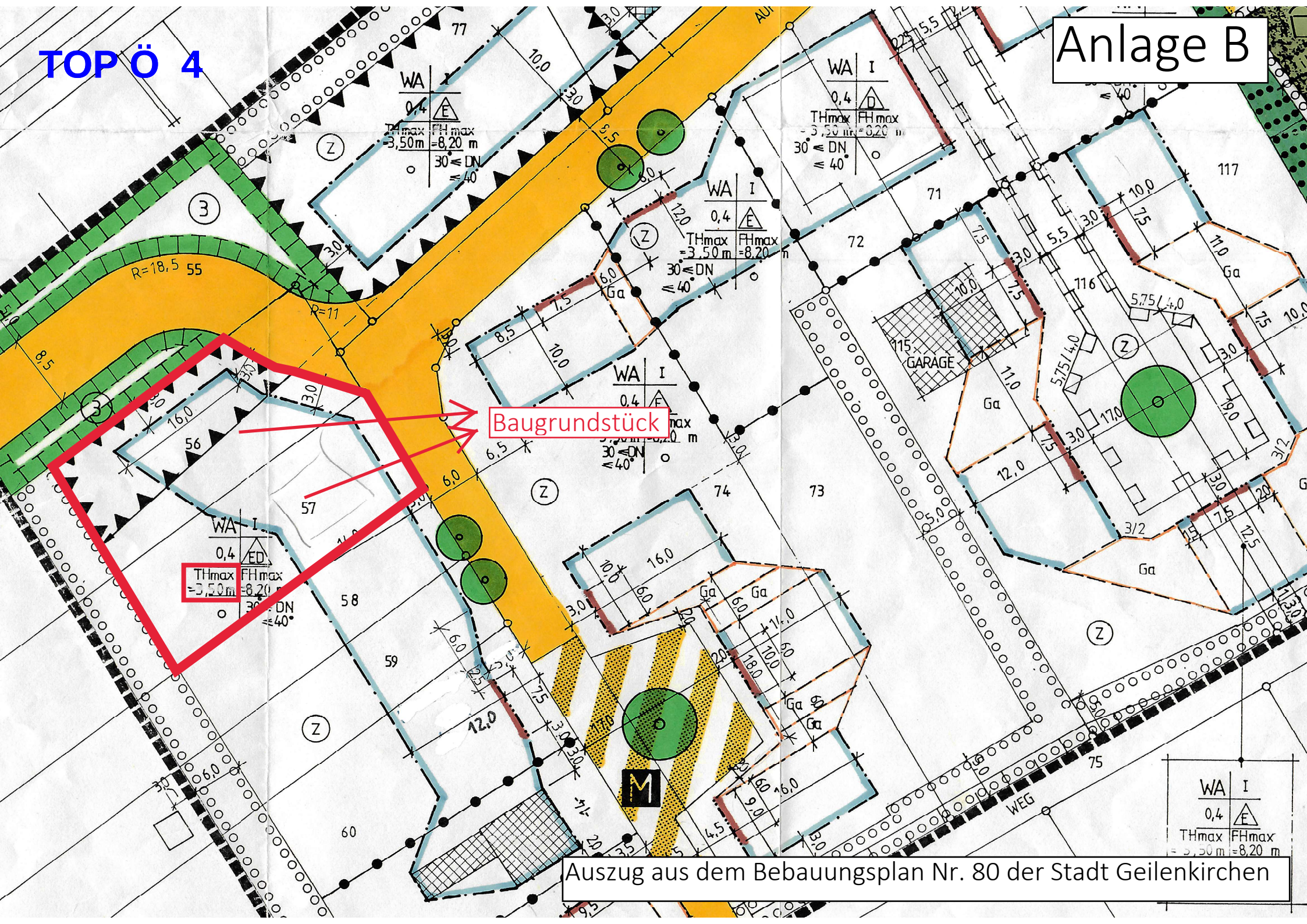
Aufenthaltsräume, Schlafzimmer und Rettungsweg sind nach Landesbauordnung mit Rauchmeldern zu versehen.

CH Dipl.-Ing. Claudia Herling
Ingenieurbüro für Planung, Baustatik & Bauphysik
Alte Schmiede 31
52525 Heinsberg- Unterbruch
Tel.: 02452 / 964343
info@ingenieurbuero-herling.de

Bauteil:		Plan-Nr.:
Ansichten		A 2
Projektnummer :	Maßstab:	Datum:
2022-18	1:100	10.02.2023
Der Bauherr:		Entwurfverfasser:

TOP Ö 4

Anlage B



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Geilenkirchen



Stadt Geilenkirchen
Markt 9
52511 Geilenkirchen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Gemarkung Süggerath, Flur 2

Datum:
27.02.2023

Maßstab:
1:1,000