

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	15.06.2023
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	21.06.2023

Bauleitplanverfahren zur Erweiterung des Gewerbegebiets Niederheid - "Püttstraße" (76. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 118) - Sachstandsbericht, Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Zuletzt wurde mit der Vorlage 2644/2022 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 24.11.2022 über den Sachstand des Bauleitplanverfahrens zur Erweiterung des Gewerbegebiets Niederheid beidseitig der „Püttstraße“ (76. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Geilenkirchen) berichtet. Seitdem sind verschiedene Gespräche geführt und Arbeiten erledigt worden, um das Bauleitplanverfahren voranzutreiben. Mit dieser Sitzungsvorlage soll nun über den neusten Stand des Verfahrens informiert und das weitere Vorgehen beschlossen werden.

1. Bedarf

Hinsichtlich des Bedarfs an Gewerbeflächen wurde seitens der Stadt Geilenkirchen eine verbindliche Aussage von der Firma LBBZ GmbH gefordert. Hierüber hat zuletzt ein Gespräch stattgefunden am 16.05.2023. Als Ergebnis dieses Gesprächs kann festgehalten werden, dass die Firma LBBZ GmbH derzeit keine verbindliche Erklärung zu einem konkreten Erweiterungsbedarf für die ursprünglich angemeldeten 10 ha im neuen Gewerbegebiet abgibt. Dies hänge insbesondere mit der neuen Zeitplanung zusammen, die sich im aktuellen Bauleitplanverfahren ergeben habe.

Seitens der Öffentlichkeit wurde zudem mehrfach die Frage aufgeworfen, ob in der Stadt Geilenkirchen überhaupt ein Bedarf an der Erschließung neuer Gewerbeflächen existiert. Hierzu nimmt die Stabsstelle Wirtschaftsförderung wie folgt Stellung:

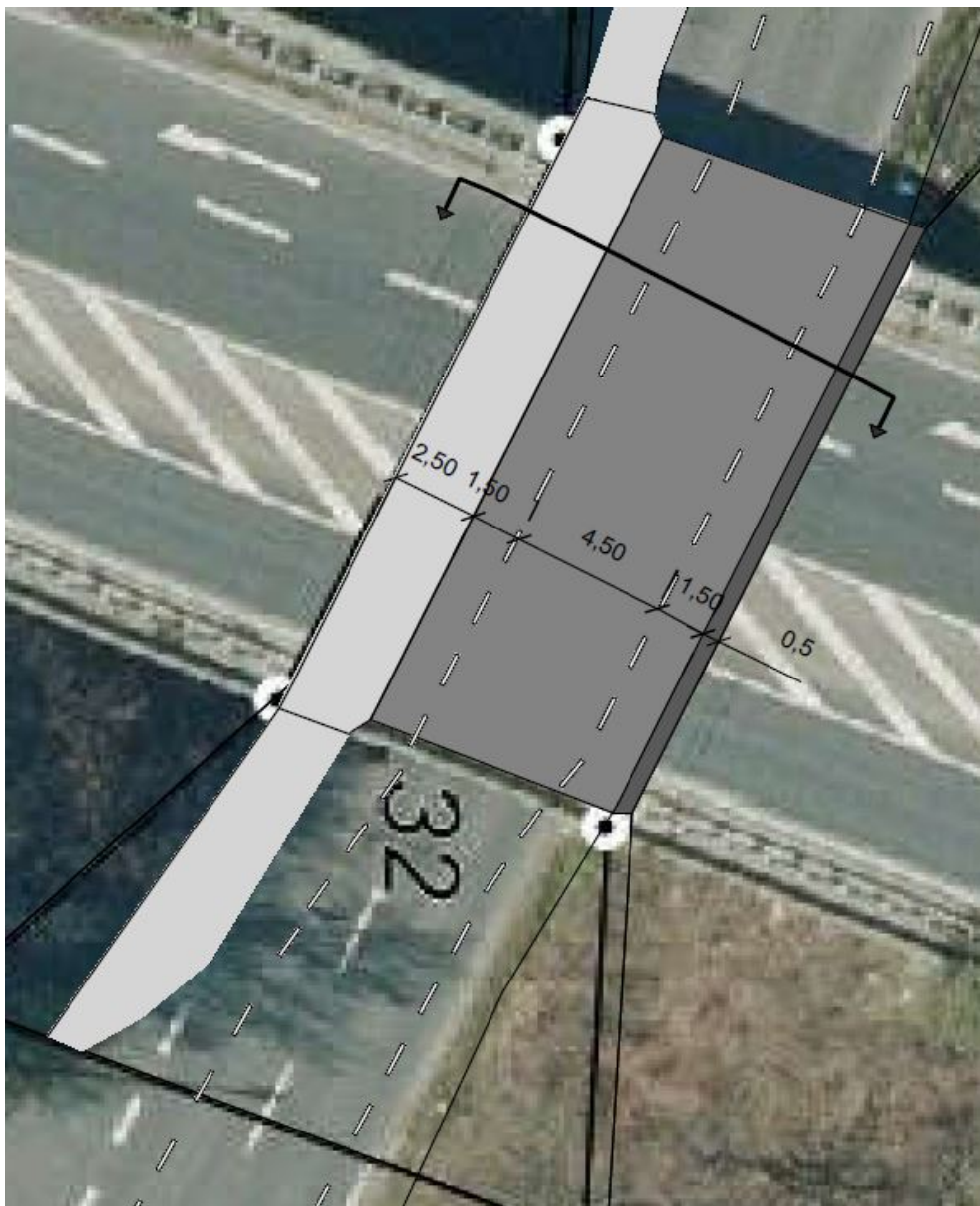
„Im Zeitraum 01.01.2022 bis heute sind ca. 30 Anfragen für den Ankauf von Gewerbeflächen bei der Wirtschaftsförderung eingegangen. Die Anfragen sind unterschiedlichsten Branchen zuzuordnen (Bau, Produktion, Dienstleistung, KFZ, Logistik, etc.). In den meisten Fällen wird der Erwerb einer Gewerbefläche anstelle einer Anmietung von Hallen vorgezogen. Wenn möglich, werden mögliche Alternativen angeboten. Es ist insgesamt festzustellen, dass die Interessenten sehr an möglichen neuen Flächen in einem noch zu entwickelnden Gewerbegebiet interessiert sind.“

2. Verkehrsthematik

Ein weiterer wesentlicher Aspekt bei der Bauleitplanung ist das Thema Verkehr. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Verwaltung geprüft, ob das Brückenbauwerk „von-Humboldt-Straße“/B56 mit seiner Breite von 10,50 m die zu erwartenden Verkehre (Fußgänger, Radfahrer und motorisierter Verkehr) für ein 20 ha großes Gewerbegebiet aufnehmen und bedarfsgerecht sowie barrierefrei führen kann.

Für den Fall, dass sich dieses 20 ha große Gewerbegebiet aus einer 10 ha großen Angebotsplanung und einer 10 ha großen vorhabenbasierten Planung für die Firma LBBZ GmbH erstreckt, kamen die Sachverständigen zu der Prognose, dass die zu erwartenden Verkehre abgewickelt werden könnten.

Um eine unabhängige Beurteilung über die Ausnutzung des Brückenbauwerks zu erhalten, wurde im März 2023 ein sog. Sicherheits-Audit durch ein externes Büro (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, 52064 Aachen) durchgeführt mit dem Ergebnis, die nachfolgende Querschnittsvariante weiter zu verfolgen.



Querschnitt Brückenbauwerk (Gehweg 2,50 m - Schutzstreifen 1,50 m - Restfahrbahn 4,50 m - Schutzstreifen 1,50

m - Sicherheitsraum 0,50 m)

Durch den Wegfall des Bedarfs der Firma LBBZ GmbH ergibt sich nun verkehrsplanerisch eine neue Situation.

Für eine 10 ha große Angebotsplanung kann man bereits jetzt prognostizieren, dass dies verkehrstechnisch abgewickelt werden kann.

Fraglich ist jedoch, ob auch eine 20 ha große Angebotsplanung verkehrstechnisch durch das Brückenbauwerk abgewickelt werden kann. Dies wird nach jetzigem Kenntnisstand durch die Fachbüros deutlich infrage gestellt und es zeichnet sich ab, dass dies nicht funktionieren würde, da von einer reinen Angebotsplanung wesentlich mehr Verkehr ausgelöst wird als von der bisherigen konkreten vorhabenbasierten Planung der Firma LBBZ GmbH.

3. Abstimmung mit dem Planungsbüro Dr. Jansen

Am 25.05.2023 hat ein Termin mit dem Planungsbüro Dr. Jansen aus Köln stattgefunden. In diesem Termin wurde das Planungsbüro über die neue Entwicklung nach dem Gespräch mit der Firma LBBZ GmbH informiert und ein mögliches weiteres Vorgehen erörtert.

Fest steht, dass eine Fläche von 20 ha bereits im abgeschlossenen Verfahren bei der Bezirksregierung Köln im geltenden Gebietsentwicklungsplan bzw. Regionalplan als Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben (GIB) dargestellt ist. Auch der Entwurf des neuen Regionalplans Köln enthält diese GIB-Fläche in einer Größe von 20 ha.

Seitens des Planungsbüros wurde daraufhin folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Das Verfahren zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans sollte – wie ursprünglich geplant - als 20 ha Fläche weiter betrieben werden.
 - Bei der Flächennutzungsplanung handelt es sich um die sog. „vorbereitende Bauleitplanung“. Alleine durch die Änderung des Flächennutzungsplans würde im Plangebiet noch kein Baurecht geschaffen. Hierzu ist ein Bebauungsplan als „verbindliche Bauleitplanung“ notwendig. Dennoch würde hiermit die Absicht erklärt, mittelfristig eine Gewerbefläche von 20 ha zu erschließen.
- Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 118 sollte auf 10 ha für eine Angebotsplanung reduziert werden. Es würde sich anbieten für den Bebauungsplan zunächst die Fläche südlich der „Püttstraße“ zu entwickeln, da die Höhenlage für die Entwässerung dort am besten geeignet ist.
 - Hierdurch würde sichergestellt, dass der „reguläre“ Bedarf an Gewerbeflächen im Stadtgebiet in den nächsten Jahren gedeckt werden kann.
 - Hinsichtlich der übrigen 10 ha könnte man „zweigleisig“ weiterplanen:
 - Option a)
Man würde die 10 ha-Fläche südlich der „Püttstraße“ entwickeln und die tatsächliche Verkehrsentwicklung begutachten. Wenn sich die tatsächlichen Verkehre niedriger als prognostiziert (Verkehrsgutachten = Worst-Case-Prognose) entwickeln, dann würden sich hierzu neue Kapazitäten für die Fläche nördlich der „Püttstraße“ ergeben und eine Nord-Entwicklung ermöglichen.
 - Option b)
Es besteht weiterhin die Möglichkeit, neue/zusätzliche Möglichkeiten der Erschließung zu prüfen. Eine Möglichkeit könnte sein, den Fuß- und Radverkehr durch einen separaten Tunnel unter die Bundesstraße B56 zu führen und somit das Brückenbauwerk nur für den motorisierten Verkehr zu nutzen.

Hierüber wäre eine neue landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG NRW zu stellen und mit der Regionalplanungsbehörde abzustimmen, ob die (neuen) Planungen den Zielen der Raumordnung entsprechen.

4. Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

Das Planungsbüro Dr. Jansen könnte nun beauftragt werden, einen Entwurf zur Offenlage unter den neuen Gegebenheiten zu entwickeln (Fortführung des Flächennutzungsplanverfahrens für 20 ha, Teilung des Bebauungsplans in eine 10 ha-Fläche südlich der „Püttstraße“).

Gleichzeitig könnten die Sachverständigenbüros hinsichtlich der erforderlichen Gutachten bezogen auf die neue Situation beauftragt werden. Dies betrifft in erster Linie die Bereiche Verkehr, Immissionen und Artenschutz.

Als Ergebnis aus der Öffentlichkeitsbeteiligung könnte die Planung zukünftig so gestaltet werden, dass auf die optionalen Verkehrsflächen, die eine Erweiterung nach Norden oder Süden (über die 20 ha hinaus) ermöglichen würden, verzichtet wird. Erschließungsmöglichkeiten nach Westen sollten jedoch planerisch nicht verhindert werden, da die „Püttstraße“ von landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie Rettungsfahrzeugen in und aus Richtung Gillrath befahren wird. Allerdings sollte die „Püttstraße“ in jedem Fall nicht als Erschließung des Gewerbegebiets in und aus Richtung Gillrath dienen. Die Durchfahrt sollte – wie auch bisher geplant - verboten sein und nur dem v.g. Personenkreis für den motorisierten Verkehr zur Verfügung stehen.

Ebenfalls als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht die Möglichkeit, auf Festsetzungen zur industriellen Nutzung (GI) zu verzichten, obwohl – wie das Planungsbüro ausdrücklich betont – hierfür die Abstände zur Wohnbebauung immissionsrechtlich ausreichend und damit bauplanungsrechtlich zulässig wären.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grund der aktuellen Situation die Bauleitplanvorhaben zur Erweiterung des Gewerbegebiets Niederheid „Püttstraße“ wie folgt weiter zu betreiben:

1. Fortsetzung des Verfahrens zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen für das bestehende Plangebiet von 20 ha und
2. Anpassung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Geilenkirchen in einer Größe von zunächst ca. 10 ha südlich der „Püttstraße“ als Angebotsplanung ohne GI-Festsetzungen und ohne Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden und Süden über den Geltungsbereich der 76. Flächennutzungsplanänderung hinaus.