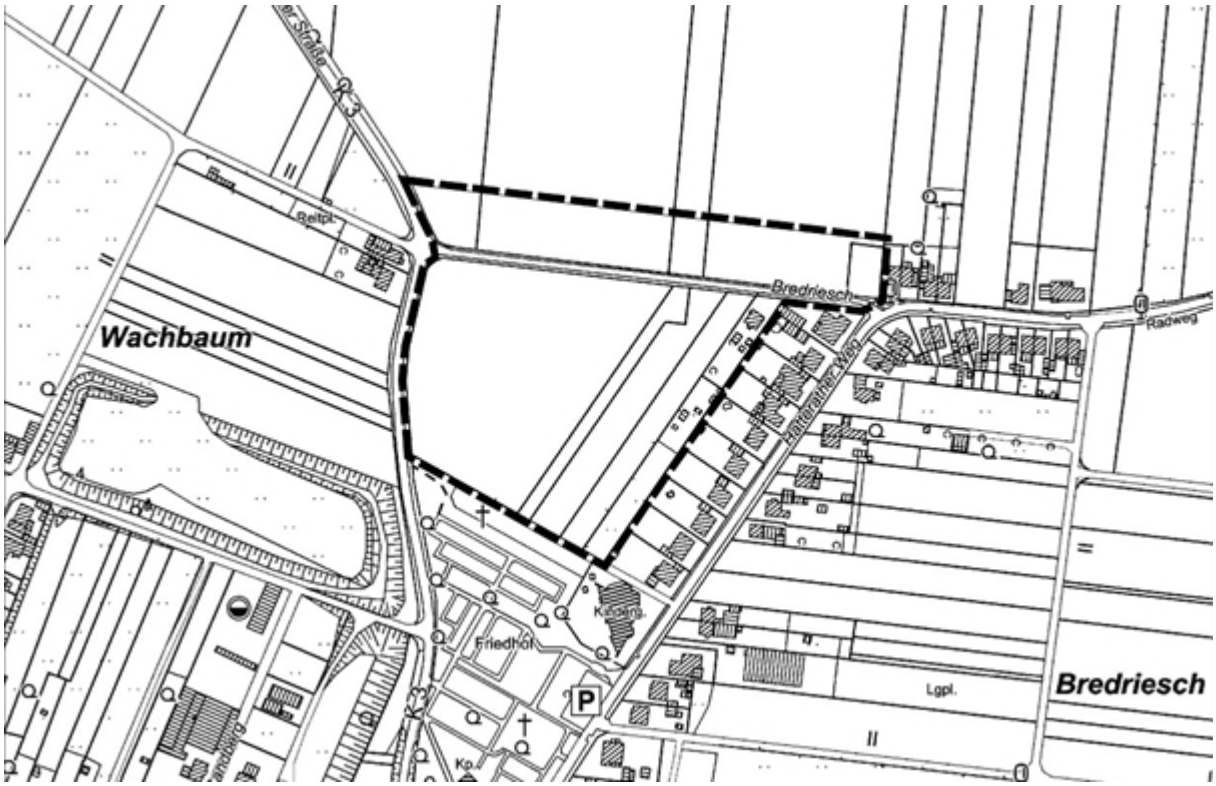
Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt
01.06.2023
2827/2023

Vorlage

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

77. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen - Gillrath – Bredriesch
Geltungsbereich: Fläche im Stadtteil Gillrath, nördlich und südlich der Straße "Bredriesch", östlich der Birgdener Straße (K 3) und westlich des Hatterather Wegs
- Beschluss über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 77. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB)
- Beratung über den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Geltungsbereich des Plangebiets

Sachverhalt:

Die S-Bauland GmbH plant die Entwicklung eines Wohnbaugebiets im Stadtteil Gillrath. Das Plangebiet liegt nördlich und südlich der Straße „Bredriesch“, östlich der Birgdener Straße (K

3) und westlich des Hatterather Wegs und umfasst eine Größe von ca. 4 ha.
Die in den letzten Jahren entwickelten Bebauungsplangebiete Nr. 113 „Am Gut Loherhof“ sowie Nr. 117 „Am Gut Loherhof II“ sind mittlerweile nahezu zugelaufen, sodass im Stadtgebiet kaum weitere Wohngrundstücke zur Verfügung stehen.

Nach wie vor besteht jedoch eine große Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern. Vor allem im Stadtteil Gillrath besteht der Wunsch nach neuen Wohngrundstücken, da mit dem Bebauungsplan Nr. 102 „Blasiusstraße“ zuletzt im Jahr 2006 ein Wohnbaugebiet entwickelt wurde.

Durch die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen soll der Bedarf an Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden. Gleichzeitig soll durch geeignete Flächen von Mehrfamilienhäusern auch Wohnraum für Ein- bis Zweipersonenhaushalte geschaffen werden.

Aufgrund der Größe des Plangebiets scheidet eine Innenentwicklung aus, da potentielle Flächen in entsprechendem Größenumfang nicht zur Verfügung stehen. Somit ist die Expansion in den Randbereich der Ortschaft Gillrath und die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen erforderlich.

Die Ziele der Landesplanung werden durch die geplante Flächenumwandlung jedoch nicht beeinflusst. Die Bezirksregierung Köln hat in der Antwort auf die landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW bereits am 21.03.2019 mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes an dieser Stelle geschaffen werden.

Die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan lautet „Flächen für die Landwirtschaft“. Die neue Darstellung soll lauten „Wohnbaufläche“. Im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung soll der Bebauungsplan Nr. 119 aufgestellt werden (Sitzungsvorlage Nr. 2828/2023).

Das Büro RaumPlan wird die Planung in der Ausschusssitzung vorstellen.

Die Fraktionsvorsitzenden erhalten eine Ausfertigung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung vorab in Papierform.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen

a) den Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern (77. Änderung) und
b) die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten (frühzeitige Beteiligung) und
c) die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur

Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern.

Anlagen:

1. Planzeichnung_77.FNP-Änd._Vorentwurf
2. Begründung und Umweltbericht_77.FNP-Änd._Vorentwurf

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Reinecke, 02451629236)