

Vorlage

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

Bebauungsplan Nr. 119 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 der Stadt Geilenkirchen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB)
- Beratung über den Vorentwurf des Bebauungsplans 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. Darüber hinaus soll im Plangebiet ein öffentlicher Spielplatz errichtet 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.

Um das Vorhaben zu ermöglichen, soll Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll dabei das „Normalverfahren“ inklusive frühzeitiger Beteiligung durchlaufen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (s. Vorlage 2827/2023).

Das Büro RaumPlan wird den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Ausschusssitzung vorstellen.

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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen

- a) den Bebauungsplan Nr. 119 der Stadt Geilenkirchen gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen 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_BP119_Vorentwurf
2. Textliche Festsetzungen_BP119_Vorentwurf
3. Begründung_BP119_Vorentwurf

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