

## Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	30.11.2023
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	20.12.2023

**Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Geilenkirchen - Teveren - Fliegerhorstsiedlung-West**  
Geltungsbereich: Fläche in der Fliegerhorstsiedlung Teveren, südwestlich der Lilienthalallee, die neben der Lilienthalallee die Mölders-, Boelcke-, Beck- und Richthofenstraße umfasst  
- Beratung und Beschluss über die Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
- Beschluss des Bebauungsplans Nr. 115 als Satzung

### Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat in seiner Sitzung am 21.06.2023 (Vorlage 2826/2023) den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 der Stadt Geilenkirchen zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung hat zwischenzeitlich nach ortsüblicher Bekanntmachung im Zeitraum vom 17.07. - 28.08.2023 stattgefunden.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt 12 Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen beinhalten hauptsächlich eine Ablehnung der sog. „grünordnerischen Festsetzungen“, wie die Einfriedung der Grundstücke durch Heckenpflanzungen oder die verpflichtende Begrünung der Carport- oder Garagendächer bei Neuerrichtung.

Ein weiterer Belang, der in der Öffentlichkeitsbeteiligung eine wichtige Rolle spielte, ist das Thema „**Bestandsschutz**“. Für viele Grundstückseigentümer\*innen in der Fliegerhorstsiedlung ist es von Bedeutung, dass ihre vorhandenen baulichen Anlagen dem Bestandsschutz unterliegen und sie durch den Bebauungsplan Nr. 115 nicht verpflichtet werden, Änderungen vorzunehmen.

Dies hat die Verwaltung in Abstimmung mit der Planungsgruppe MWM dazu veranlasst, den Bebauungsplan durch ergänzende Erläuterungen zum Thema Bestandsschutz zu erweitern (s. insbesondere Textliche Festsetzungen Hinweis E. 1, Begründung Kapitel 6.3 und 5.7) und klarzustellen, dass für alle vorhandenen baulichen Anlagen, welche mit einer gültigen Baugenehmigung errichtet worden und somit als „rechtmäßig“ einzuordnen sind, Bestandsschutz be-

steht.

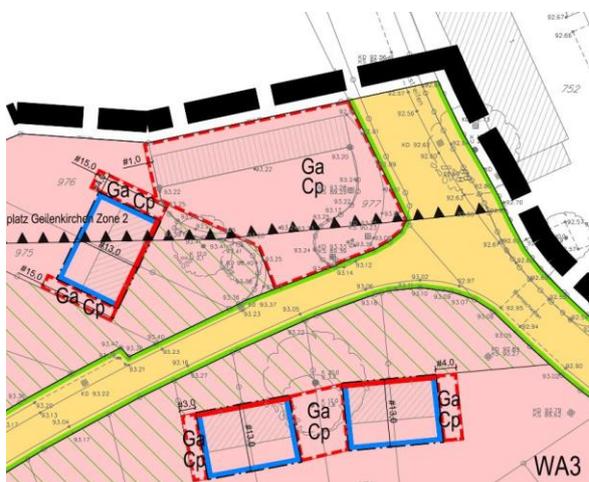
Geplante Bauvorhaben sind hingegen vom Bestandsschutz ausgeschlossen. Sofern nach Inkrafttreten des Bebauungsplans baulichen Veränderungen vorgenommen werden, so unterliegen diese den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Da es sich bei den vorgenommenen Ergänzungen des Bebauungsplans lediglich um eine deklaratorische Anpassung handelt und hierdurch nicht in die Grundzüge der Planung eingegriffen wurde, muss keine erneute Offenlage durchgeführt werden. Die Änderungen sind in roter Farbe in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung markiert.

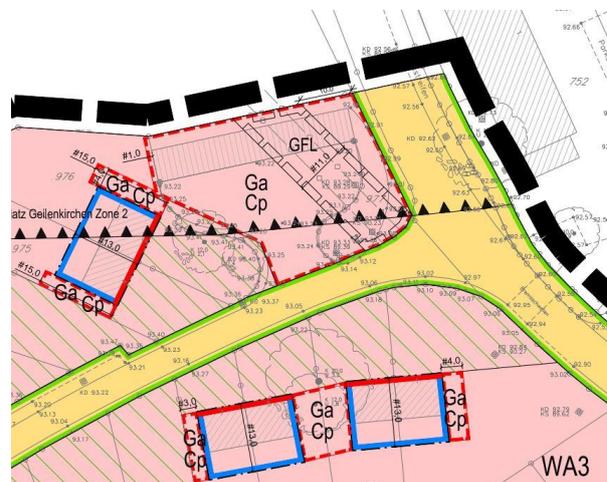
## Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB's

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auch noch zwei neue Aspekte aufgetaucht, die ebenfalls zu einer deklaratorischen Anpassung des Bebauungsplans geführt haben. Dies betrifft die Themen „Leitungsrecht“ und „öffentliche Verkehrsfläche“.

Im Bereich des Garagenhofes an der Ecke Möldersstraße / Lilienthalallee (Flurstück 977) ist für zwei Hauptsammelleitungen der Kanalisation ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** vorhanden. Dieses Geh- Fahr- und Leitungsrecht wurde mit in die Planzeichnung aufgenommen, in den textlichen Festsetzungen verankert und in der Begründung erläutert. Die Änderungen in den Textwerken hierzu wurden ebenfalls in roter Farbe gekennzeichnet. Da diese ergänzten Festsetzungen bei der Stadt Geilenkirchen allgemein bekannte Informationen sind, dienen diese lediglich der Klarstellung und sollen auf das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufmerksam machen.



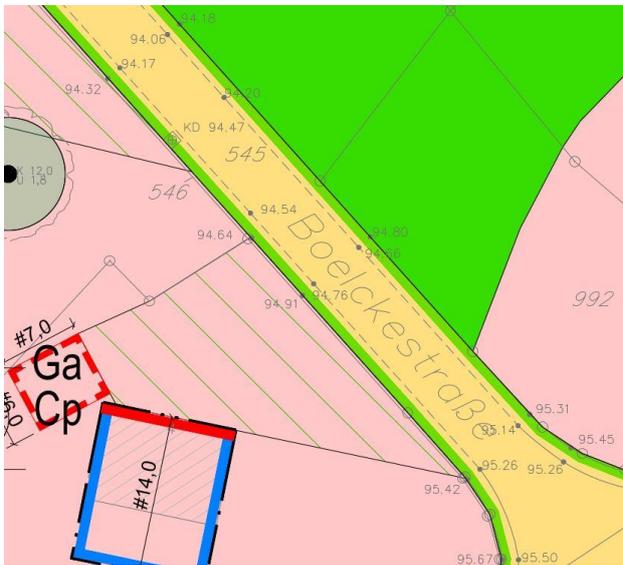
*Ausschnitt Planurkunde Entwurf zur Offenlage  
(ohne Festsetzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)*



*Ausschnitt Planurkunde Satzungsbeschluss  
(mit Festsetzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)*

Weiterhin wurde das Flurstück 546 entlang der Boelckestraße, welches bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt war, aufgrund der Interessensbekundung der Stadt Geilenkirchen zum Erwerb der Fläche als „öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Gehweg“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Bei dem Flurstück 546 handelt es sich um einen Streifen entlang der Boelckestraße von insgesamt 26 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Breite des Streifens beträgt ca. 20 cm und ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar. Auch in der Planurkunde wird dieses Flurstück nur bei starkem Heranzoomen sichtbar. Aufgrund der geringfügigen Änderung im Bebauungsplan und der langfristigen Interessensbekundung der Stadt,

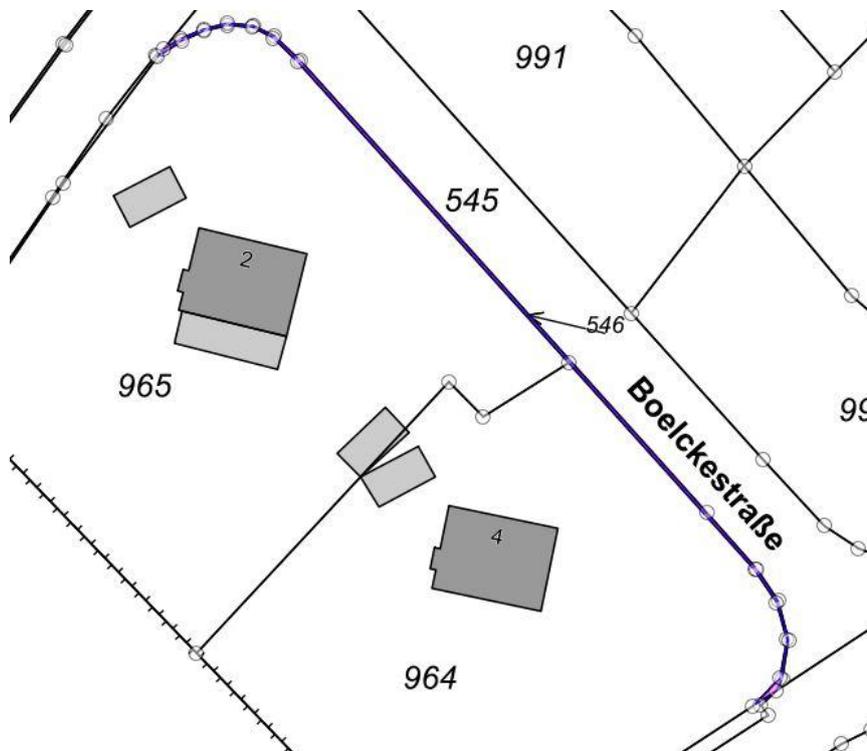
dieses Flurstück als öffentlichen Gehweg zu nutzen, handelt es sich bei dieser Anpassung lediglich um eine deklaratorische Korrektur und nicht um einen Eingriff in die Grundzüge der Planung.



*Ausschnitt Planurkunde Entwurf zur Offenlage  
(Flurstück 546 als WA)*



*Ausschnitt Planurkunde Satzungsbeschluss  
(Flurstück 546 als öffentl. VK-Fläche)*



*Auszug aus der Liegenschaftskarte*

Die zuvor beschriebenen Anpassungen berühren – wie zuvor erwähnt - die Grundzüge der Planung nicht und eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein weiterer Belang, der im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens kontrovers diskutiert wurde, ist die festgesetzte **Waldfläche (im Privatbesitz)** zwischen der Mölders- und Beckstraße. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Grundstücke zwischen Mölders- und Beckstraße befindet sich ein Gehölzbestand, der als Mischwald einzuordnen ist. Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient die Karte „Waldbedeckung (ATKIS)“ auf dem Landesportal [www.waldinfo.nrw.de](http://www.waldinfo.nrw.de), s. nachfolgend:



Sowohl im Jahr 2013 (Beginn des Verkaufs der Grundstücke durch die BImA an Privatpersonen) als auch jetzt war bzw. ist die betreffende Fläche Wald nach § 2 Bundeswaldgesetz. Die festgesetzte Waldfläche stimmt jedoch nicht mehr auf jedem Grundstück mit der Realität überein, da zwischenzeitlich teilweise einzelne Bäume entfernt worden sind. Gemäß § 43 Landesforstgesetz NRW (LFoG NRW) ist hierfür in der Vergangenheit keine Umwandlungsgenehmigung nach § 39 LFoG NRW erforderlich gewesen, da die Fläche bisher in einem Gebiet lag, welches bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt wurde. Insofern genießt der aktuelle Bestand mittlerweile Bestandsschutz.

Da der Bebauungsplan und dessen Ziele jedoch langfristig ausgelegt sind, wird die Fläche dennoch in Gänze als Waldfläche festgesetzt, wie im Jahr 2013 durch den Landesbetrieb Wald und Holz NRW (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) festgestellt. Es besteht die Planungsabsicht, dass der Wald dort langfristig erhalten bleibt und es im Optimalfall auf den Privatgrundstücken zukünftig zu Neuanpflanzungen kommt. Eine Verpflichtung hierzu besteht aber nicht. Es kann in diesem Fall nur an die Grundstückseigentümer appelliert werden, diese Flächen künftig wieder ökologisch aufzuwerten, womöglich sogar in Teilen aufzuforsten.

## Abwägung

Ein Abwägungsvorschlag zu den jeweiligen Stellungnahmen wurde inzwischen erarbeitet und ist als Anlage beigefügt. Über diesen Abwägungsvorschlag ist nun zu entscheiden. Der Abwägungsvorschlag beinhaltet auch die Stellungnahmen, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind, da vor dem Satzungsbeschluss noch einmal über alle im Verfahren vorgetragenen Stellungnahmen abzuwägen ist. (Info: Hierzu zählen nicht die Stellungnahmen aus dem abgebrochenen Verfahrensschritt der ersten frühzeitigen Beteiligung aus dem Jahr 2020.)

## Satzungsbeschluss

Anschließend kann der Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Geilenkirchen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Nach ortsüblicher Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eine Ausfertigung der gesamten Planunterlagen mit Abwägungsmaterial wurde den Fraktionsvorsitzenden vorab in Papierform zugeschickt und zusätzlich in das Ratsinformationssystem eingestellt.

## Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß dem Vorschlag der Verwaltung beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Geilenkirchen – Teveren – Fliegerhorstsiedlung-West wird gemäß den Planunterlagen nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## Anlage/n:

1. Planurkunde BP115 \_Satzungsbeschluss
2. Textliche Festsetzungen BP115\_Satzungsbeschluss
3. Begründung BP115\_Satzungsbeschluss
4. Umweltbericht BP115\_Satzungsbeschluss
5. Abwägungsvorschlag Gesamt BP115\_Satzungsbeschluss
6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag BP115\_Satzungsbeschluss
7. LPF Bestandsplan BP115\_Satzungsbeschluss
8. LPF Eingriffs-Ausgleichsplan BP115\_Satzungsbeschluss
9. B-Plan 115\_ Artenschutzprüfung ASP II
- 9.1 B-Plan 115\_Nachkartierung Eulen 2020

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