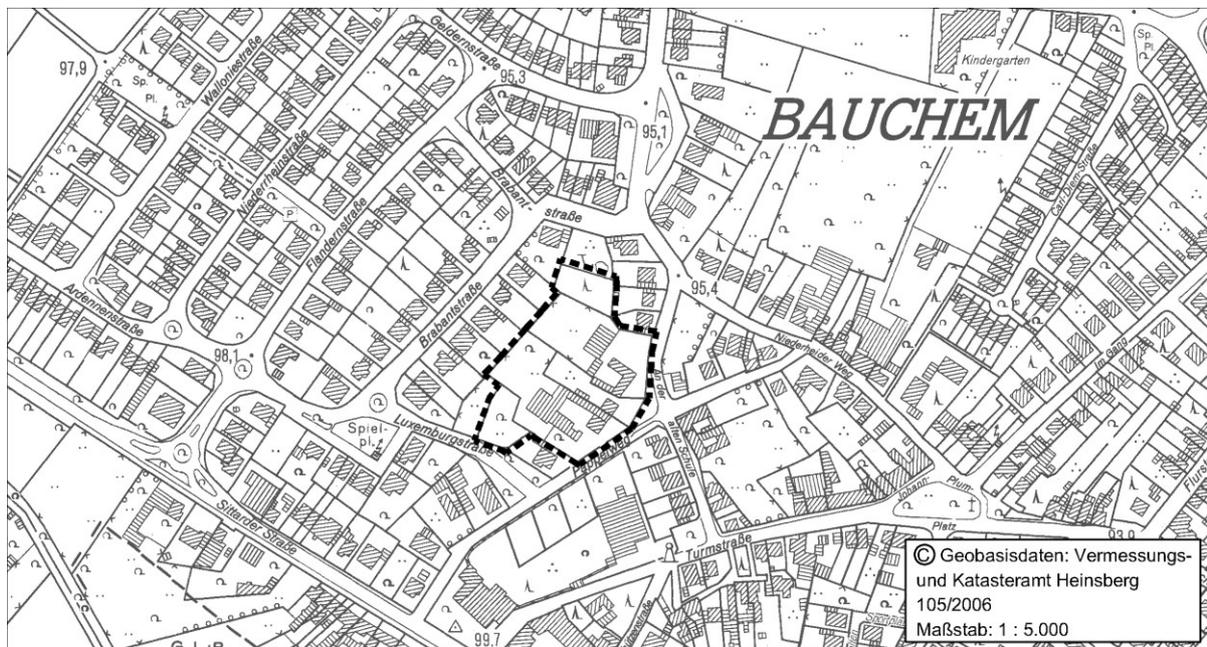


Anträge

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	24.11.2011
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	14.12.2011

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Geilenkirchen für einen Bereich zwischen Luxemburgstraße, Brabantstraße und Pappelweg



Es wird beantragt, für einen Bereich zwischen Luxemburgstraße, Brabantstraße und Pappelweg den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 52 dahingehend zu ändern, die festgesetzten Bauflächen zu erweitern und eine Erschließung des Bereiches über die Luxemburgstraße zuzulassen.

Zur Begründung wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan die infrage kommenden Flächen teilweise bereits als Wohnbauflächen festsetze. Wegen ihrer landwirtschaftlichen Nutzung seien sie aber bei der damaligen Neuordnung nicht realisiert worden. Die landwirtschaftliche Nutzung sei inzwischen aufgegeben. Es sei beabsichtigt, die ehemaligen Wirtschaftsgebäude abzubauen und die dadurch insgesamt frei werdende Fläche einer Bebauung zuzuführen. Dies würde eine Neuordnung der Grundstücke und Erweiterung der Bauflächen erforderlich machen. Die Erschließung könnte von der Luxemburgstraße aus erfolgen.

Es sei daran gedacht, dass ggf. ein privater Investor das Vorhaben auf eigene Kosten plane und realisiere.

Um für den Fortgang des Verfahrens die erforderliche Planungssicherheit zu erhalten, wird um wohlwollende Prüfung und Genehmigung des Vorhabens gebeten.

Vom Grundsatz her könnte dem Antrag entsprochen werden. Die besagte Fläche ist derzeit im Bebauungsplan Nr. 52 als „MD-Dorfgebiete“ festgesetzt, was der damaligen landwirtschaftlichen Nutzung entsprach. Diese ist nach Angaben des Antragstellers aufgegeben, sodass der Bebauungsplan an die geänderten Anforderungen angepasst werden könnte. Bedarf nach neuen Wohnbaumöglichkeiten ist weiterhin gegeben. Nach § 1 a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen; dabei sind auch die Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen.

Allerdings ist auch auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen. Die vorgelegte Skizze weist eine relativ dichte Bebauung auf, bei der insbesondere in nordwestliche Richtung die Bebauung deutlich näher an die vorhandenen Gärten heranrücken würde, als es die jetzt im Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzten überbaubaren Flächen zulassen. Zudem würden die beiden Baumöglichkeiten im nördlichen Bereich des potenziellen Plangebietes vollständig im Ruhebereich der angrenzenden Grundstücke liegen. Diese sollten entfallen, zumal die Parzellen 651 und 650 bereits von der Brabantstraße aus bebaubar sind.

Auch weist die Straße nicht die erforderliche Breite von mindestens 6,50 m auf. Auch der Wendehammer müsste entsprechend den technischen Anforderungen deutlich größer dimensioniert werden. In diesem Zusammenhang könnten bei einer Planung auch alternative Erschließungsmöglichkeiten, z. B. ringförmige Erschließung mit zusätzlicher Anbindung an die Straße „An der alten Schule“ anstelle eines Wendehammers, untersucht werden.

Im Zusammenhang mit dem Antrag steht allerdings auch die Frage, welchen Weg die Stadt Geilenkirchen in Zukunft zur Baulandaufschließung begehen wird.

Bisher wurde in der Regel das Modell praktiziert, bei dem die Stadt potenzielle Bauflächen erwirbt, die erforderliche Bauleitplanung betreibt und auch die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke vornimmt. (In Ausnahmefällen wurden in den letzten Jahren auch Umlegungsverfahren durchgeführt.)

Dieses Modell der Baulandaufschließung allein durch die Stadt dürfte in Zukunft aufgrund der haushaltsrechtlichen Vorgaben problematisch sein, da die Stadt allein beim Grunderwerb erheblich in Vorleistung treten und auch die Mittel für Planung und Erschließung allein aufbringen muss.

Daher käme es in Betracht, dass die Baulandaufschließung durch private Dritte erfolgt. Dies ist z. B. im vorliegenden Antrag vorgesehen.

In Betracht käme aber auch die Gründung einer Gesellschaft, z. B. einer GmbH, bei der die Stadt die Mehrheitsanteile hielte, unter Beteiligung Dritter. Bei diesem Modell entfielen insbesondere die finanzielle Vorleistung für Grunderwerb etc. Allerdings wird hier derzeit die Frage geklärt, ob ein solches Modell der Baulandbereitstellung in haushaltsrechtlicher Hinsicht von der Aufsichtsbehörde genehmigt würde.

Sollte die Baulandbereitstellung in Zukunft durch eine Gesellschaft betrieben werden, wären dann entsprechende Tätigkeiten privater Dritter, wie hier vorgesehen, kontraproduktiv. Auf der anderen Seite wäre bis zu einer grundsätzlichen Entscheidung über die zukünftige Vorgehensweise die Baulandaufschließung durch private Dritte ein gangbarer Weg, möchte man nicht zu einem vorläufigen Entwicklungsstopp in Geilenkirchen kommen.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag wird in der vorliegenden Form abgelehnt.

Einer Bebauung des Bereiches könnte unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

- Die Bebauung müsste weniger dicht erfolgen.
- Die Straße hätte eine Mindestbreite von 6,50 m aufzuweisen.
- Es wäre ein Wendekreis mit 8,0 m Radius zuzüglich 1,0 m Freihaltezone (für Fahrzeugüberhang) einzuplanen.
- Die beiden Baumöglichkeiten im nördlichen Bereich (Stirnseite vom Wendehammer) müssten entfallen.

(Stadtentwicklungs- und Umweltamt, Frau Nossek, 02451/629212)