

Einladung

zur 16. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der
Stadt Geilenkirchen

sowie

zur 8. Sitzung des Ausschusses für Bildung und Soziales am

Donnerstag, dem 13.09.2012, 18:00 Uhr

im Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Rahmenbedingungen der künftigen Wohnraumpolitik für Geilenkirchen
Vorlage: 588/2012

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Jürgen Benden
Vorsitzender Ausschuss für
Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Kurt Sybertz
Stellv. Vorsitzender Ausschuss
für Bildung und Soziales

Im Anschluss an die gemeinsame Sitzung beider Ausschüsse wird die 16. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung mit folgenden Tagesordnungspunkten fortgesetzt:

-
2. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche im Bereich des "Flussviertels" zwischen der Ruhrstraße, der Hünshovener Gracht und südlich des Spielplatzes
Vorlage: 675/2012
 - Beratung über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss)
 3. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche im Stadtkern, östlich der Wurmbrücke zum Wurmuauensparkplatz, am nördlichen Ende der Straße In der Au
 - Beratung über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - Verabschiedung der Bebauungsplanänderung als SatzungVorlage: 679/2012
 4. 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche in Geilenkirchen, östlich der Landstraße zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Straße nach Hochheid
 - Beratung über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - Verabschiedung der FlächennutzungsplanänderungVorlage: 680/2012
 5. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche in Geilenkirchen, östlich der Landstraße zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Straße nach Hochheid
 - Beratung über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - Verabschiedung der Bebauungsplanänderung als SatzungVorlage: 681/2012
 6. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - Beteiligung der Stadt Geilenkirchen im Aufstellungsverfahren
Vorlage: 670/2012
 7. Verschiedenes

II. Nichtöffentlicher Teil

8. Beratung über die zukünftige Vorgehensweise auf dem Gebiet der Baulandentwicklung
Vorlage: 668/2012
9. Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen bei der DSL-Versorgung im Stadtgebiet Geilenkirchen
Vorlage: 697/2012
10. Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Jürgen Benden
Ausschussvorsitzender

Stadtentwicklungs- und Umweltamt
 30.08.2012
 588/2012

Informationsvorlage

| Beratungsfolge | Zuständigkeit | Termin |
|---|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung | Kenntnisnahme | 13.09.2012 |

Sachverhalt:

Der demographische Wandel und die Anforderungen an den Wohnungsneubau und die Anpassung des Wohnungsbestands machen es auch für kleinere, kreisangehörige Kommunen notwendig, die Rahmenbedingungen der lokalen Wohnungspolitik zu überdenken und neu zu formulieren. Nach wie vor übersteigt zwar der Wohnungsneubau den Wegfall alten Wohnungsbestands, jedoch ist der Wohnungsneubau in NRW in den vergangenen 12 Jahren um mehr als 60% zurückgegangen. Etwa ein Viertel des Nordrhein-westfälischen Wohnungsbestandes wurde vor 1948 gebaut. Die Hälfte stammt aus der Zeit vor 1969. Viele ältere Wohnungen entsprechen nicht mehr den Nutzungsvorstellungen der Menschen nach den heutigen Qualitätsansprüchen, insbesondere nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Energiebilanz von Wohnhäusern und die barrierefreie Ausstattung für ein selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter. Immer häufiger stehen ältere Menschen vor der Entscheidung, komplexe Sanierungsarbeiten in ihren Häusern zu planen und zu finanzieren oder eine kleinere, barrierefreie und energiesparende Wohnung zu finden. Jüngere Familien stehen hingegen einem Immobilienmarkt gegenüber, der neben der bislang typischen Lösung des Neubaus auch den Ankauf einer sanierungsbedürftigen Immobilie im Bestand anbietet. Auch für Geilenkirchen gilt, dass Rat und Verwaltung die Rahmenbedingungen für den Neubau barrierefreien Wohnraums und den quantitativen und qualitativen Bedarf an der Erschließung neuer Wohnraumflächen sowohl für ältere Menschen als auch für junge Familien neu definieren müssen.

1. Ausgangssituation

Zur Beschreibung der Geilenkirchener Situation im Vergleich zur allgemeinen Entwicklung in Nordrhein-Westfalen stützt sich die Verwaltung auf die wissenschaftlichen Gutachten¹, welche auch die Landesregierung zur Grundlage ihrer Planung macht, die demographische Studie zur Entwicklung der Bevölkerung im Kreis Heinsberg und den Sozialraumbericht der Stadt Geilenkirchen aus dem Jahr 2010.

¹ ILS-Inst.f. Landes -und Stadtentwicklungsforschung, Demographischer Wandel in NRW, Dortmund 2010; ders., Demographischer Wandel, Siedlungsentwicklung und Kommunalfinanzen, in trends 2/10, Dortmund 2010; Landesamt für Daten u. Statistik NRW, Statistische Analysen und Studien Band 25, Düsseldorf 2005; Städte-und Gemeindebund NRW, Demographischer Wandel – Leitfaden, Düsseldorf 2004; Empirica Forschung und Entwicklung, Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Bonn 2010; Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen, Hamburg 2011

1.1 Demographische Entwicklung im Kreis Heinsberg

Nach den Berechnungen der damaligen LDS NRW (heute it-nrw) aus dem Jahr 2005 wird der Kreis Heinsberg zwischen 2000 und 2020 eine Minderung der Bewohner unter 20 Jahren von bis zu 10% hinnehmen. Im gleichen Zeitraum wird der Anteil der über 80-jährigen um 110% steigen. Diese Zahlen beleuchten einen demografischen Trend, dem auch der Kreis Heinsberg ausgesetzt sein wird: Die Zahl von Haushalten mit älteren Personen wird steigen, die Zahl der Haushalte mit Kindern wird sinken. Die Bevölkerungszahl wird – linear von der heutigen Zahl 257.000 Personen berechnet – auf 226.000 sinken. Da der Kreis Heinsberg insgesamt jedoch Zugewinne aus Wanderungsbewegungen wegen der günstigen Immobilienlage verzeichnen wird, kann man für 2035 mit einem leichten Bevölkerungsrückgang auf 239.000 Personen rechnen. Die Zusammensetzung der Bevölkerung und die Zahl der Haushalte werden sich jedoch einschneidend ändern. Eine Änderung im Wohnraumbedarf wird die logische Folgerung sein. Kleinere Wohnungsgrößen werden stärker als früher nachgefragt werden. Für NRW gilt allgemein, dass die große „Verliererin“ auf dem Wohnungsmarkt die Geschosswohnung sein wird. Dieser Wohnungstyp spielt im Kreis Heinsberg eine geringere Rolle als in den Ballungszentren unseres Bundeslandes. Den Wohnraumbedarf an kleineren Wohneinheiten zu decken und gleichzeitig das bevorzugte Wohnverhalten zu respektieren (Garten, eigener Eingang) wird die große Herausforderung für Architekten, Stadtplaner und Bauunternehmen sowie Bauherren und Wohnungsbauinvestoren sein. Vielversprechende Beispiele für barrierefreies Wohnen mit verschiedenen Betreuungsgraden unter Anerkennung des gewohnten Wohnstils bestehen aber bereits im Kreis Heinsberg und werden stark nachgefragt.

Besondere Beachtung werden die Kommunen im Kreis Heinsberg auf die Steuerung der Zuwanderung legen müssen. Durch den starken Rückgang an preiswertem Wohnraum in den Ballungszentren des Landes und wegen der günstigen Immobilienpreise im Kreis Heinsberg müssen die Kommunen ein waches Auge auf die Wahrung der sozialen Ausgeglichenheit halten. Die Gutachten weisen im Übrigen für Geilenkirchen einen wesentlich geringeren Nachholbedarf an Mietwohnraum aus als für die anderen Kommunen im Kreis.

Für den Kreis Heinsberg werden also Zuwanderungssalden prognostiziert, welche den Verlust an Bevölkerung mildern, jedoch an der wachsenden Zahl kleiner Haushalte mit einem sich ändernden Anspruch an Barrierefreiheit oder zumindest Barrierearmut, Größe der Wohnungen und erreichbarer Infrastruktur (Ärzte, Läden, ÖPNV) nichts ändern werden.

1.2 Situation in Geilenkirchen

Geilenkirchen wird sich in seiner demographischen Entwicklung nicht wesentlich von den anderen Kommunen des Kreises Heinsberg unterscheiden. Die Untersuchungen über den Wohnungsmarkt ergeben jedoch einige Unterschiede zwischen Geilenkirchen und den anderen Kommunen. Für unsere Stadt sind die folgenden Fragen entscheidend für die wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt:

- a) Löst der aktuell und für die Zukunft noch stärker zu erwartende Preisunterschied für Mietwohnungen und Eigentumserwerb zwischen Ballungszentren und dem ländlichen Raum und der sich in den Ballungszentren verschärfende Mangel an preiswertem Wohnraum Wanderungsbewegungen in der Wohnbevölkerung aus, welche die allgemeine demographische Entwicklung abschwächt?
- b) Wie sind der Bestand an Mietwohnungen und an Wohnungseigentum, das Preisniveau und der künftige Bedarf an Wohnraum für Geilenkirchen im Vergleich zu anderen Kommunen im Kreis Heinsberg und in NRW zu bewerten?
- c) Sollte Geilenkirchen Angebote für bestimmte Nachfragegruppen machen bzw. planerisch ermöglichen?
- d) Welche sozialen Indikatoren (lokale Alterspyramide, Anteil an Bedarfsgemeinschaften SGB II, Anzahl Bezieher SGB XII, Wohngeldempfänger) sind zu berücksichtigen?

Das Gutachten der F+B GmbH für MBV NRW (2011) weist für Geilenkirchen einen unterdurchschnittlichen Bedarf an Mietwohnraum aus. Geilenkirchen ist damit eine von 162 Kommunen in NRW, für die diese Bedarfskategorie gilt. Zu beachten ist dabei, dass die anderen Kommunen im Kreis Heinsberg hingegen einen überdurchschnittlichen Bedarf an Mietwohnraum aufweisen. Im Eigentumsmarkt rangiert Geilenkirchen zusammen mit den anderen Kommunen im Kreis Heinsberg allerdings in der Kategorie „unterdurchschnittliches **Kostenniveau**“. Im Kreise von 135 weiteren Kommunen in NRW, die sich fern von der Rheinachse und nicht direkt angrenzend an Universitätsstädte befinden, ist Geilenkirchen also eine Stadt, in welcher der Erwerb einer Immobilie relativ günstig ist und bleiben wird. Unterdurchschnittlich bewertet das Gutachten allerdings den **Bedarf** an Eigentumserwerb, dies auch im Vergleich mit den anderen Kommunen im Kreis Heinsberg. Das Gutachten prognostiziert für Kommunen dieser Kategorie einen Rückgang an der Gesamtzahl von Haushalten und einen Überhang im Eigentumswohnungsmarkt. Positiv ausgedrückt wird Geilenkirchen auch in Zukunft einen entspannten Angebotsmarkt mit relativ niedrigem Preisniveau und stabilen Kosten zu erwarten haben. Das Gutachten empfiehlt für solche Situationen ein Förderkonzept, das auf bestimmte Nachfragegruppen ausgerichtet ist.

Das Empirica-Gutachten von 2011 im Auftrag des NRW-Bauministeriums prognostiziert für die gesamte Region Aachen für die Dekade 2020 –2030 einen Wohneinheitenüberhang von 15.000 – 20.000 Einheiten. Dieser wird bei Einfamilienhäusern als relativ gering prognostiziert, jedoch mit dem Hinweis auf sinkende Preise, die wiederum zu höheren Einwanderungssalden führen können. Angesichts der spezifischen Situation Geilenkirchens im Vergleich zu anderen benachbarten Kommunen und den Ballungsräumen ist deshalb nicht auszuschließen, dass es auch hier zu einem Überhang kommen wird, der zu einem noch nicht abzusehenden Teil durch Zuwanderung von Familien kompensiert wird, welche sich die günstigen Immobilienpreise in Geilenkirchen leisten können.

Mit der sog. „Flughafensiedlung“ (Neu-Teveren) weist Geilenkirchen eine spezielle Bestandssituation auf, die zu dem Bedarf an qualitativ bedingten Neubau, welcher für das gesamte Bundesland bis 2030 mit 412.000 Einheiten prognostiziert sind, je nach

Entwicklung dieses Wohngebiets beitragen wird. Der spezifische Geilenkirchener Marktsektor vermieteter EFH wird durch die zu erwartende Reduzierung des Personalbestands des NATO- E3A-Verbands geringfügig, bei einem Auslaufen des AWACS-Systems bzw. einer Schließung des Standorts in späteren Dekaden jedoch erheblich beeinflusst.

In NRW werden bis 2030 mehr als 650.000 Wohnungen neu gebaut werden müssen. Dem steht aber ein prognostizierter Überhang von 485.000 Wohnungen gegenüber, welche aus qualitativen Gründen nicht mehr gebraucht werden. Inwieweit Geilenkirchen von dem Bedarf profitiert oder unter Überhängen leidet, wird entscheidend von einem politisch gesteuerten oder –alternativ - dem Marktgeschehen überlassenen Wanderungsverhalten der Wohnbevölkerung innerhalb NRW und dem bedarfsgerechten lokalen Angebot für kleiner werdende Haushaltsgrößen (Single-Haushalte, 2-Personen-Haushalte) beeinflusst. Die Zahl der Haushalte – nicht die Zahl der Einwohner - wird im Kreis Heinsberg zwischen 2002 und 2020 um 20% steigen. Für den gleichen Zeitraum wird ein Zuwachs der Einpersonenhaushalte mit Bewohnern über 70 Jahre von mehr als 45% berechnet!

Die oben genannten Fragen lassen sich bei einer Auswertung relevanter Gutachten so beantworten:

zu a) Geilenkirchen wird voraussichtlich Zuwächse verzeichnen, die den Bevölkerungsrückgang mildern. Durch eine Steuerung des Angebots im Wohnungsneubau kann tendenziell verhindert werden, dass die soziale Ausgeglichenheit in der Stadt leidet. Qualitativ hochwertiger, an den Bedürfnissen bestimmter Nachfraggruppen orientierter Wohnungsbau trägt dazu bei, die Zuwanderung positiv zu gestalten.

zu b) Geilenkirchen weist einen geringeren Bedarf an der Schaffung neuen Mietwohnraums auf als andere Kommunen im Kreis Heinsberg. Das Preisniveau bleibt in allen Immobiliensektoren günstig, vor allem im Vergleich zu den Kommunen an der Rheinschiene und den Universitätsstädten. Die Veränderung in den Ansprüchen an Wohnraum kann zu einem Wohnungsüberhang familientauglicher, energetisch sanierungsbedürftiger EFH, vor allem in Ortschaften mit vergleichsweise schlechter Infrastruktur bzw. zu einer Preisreduktion bei solchen Immobilien führen. Es ist deshalb im Interesse der Stadt, die Marktfähigkeit solcher Immobilien durch eine Stabilisierung und Verbesserung der Infrastruktur benachteiligter Ortschaften zu unterstützen und quartiersbezogene Maßnahmen zur Gewährleistung eines längstmöglichen Verbleibs älterer Menschen in der gewohnten Wohnumgebung zu fördern.

zu c) Im Interesse der sozialen Ausgeglichenheit und der Abmilderung der demographischen Entwicklung ist es für Geilenkirchen sinnvoll, zwei Zielgruppen für Zuwanderungen besonders ins Auge zu fassen: Zum einen ältere Menschen, welche die Vorteile der hohen Dichte an Vertretern der Gesundheitswirtschaft und sozialer Dienstleistungen sowie weitere infrastrukturelle Vorteile (Bahn, Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen) in Geilenkirchen zu schätzen wissen; zum anderen junge Familien von „high potentials“ in den Unternehmen am Rande der RWTH Aachen, des FZ Jülich und der gesamten nördlichen Wirtschaftsregion Aachen, welche den Preisunterschied beim Häuserwerb und spezielle Bündelungen infrastruktureller Vorteile (Bahnhof, Schulen und Kitas, schnelles Internet, Freizeitangebote) und reizvoller bautechnischer Vorteile (Null-Energiehaus, spezielle Haustechnik usw.) zu schätzen wissen.

zu d) Wir verzeichnen aktuell ca. 900 Bedarfsgemeinschaften im Leistungsbezug nach SGB II. 280 Personen sind im Leistungsbezug nach SGB XII. 827 Bewilligungen für Wohngeld wurden in 2011 ausgestellt. Die Zahl der Haushalte mit einem besonders hohen Interesse an preiswertem Wohnraum liegt damit unter 10%. Wenn man aber in Betracht zieht, dass sich bis 2030 die Zahl der Menschen ab 60 Jahre in Geilenkirchen drastisch erhöhen wird und fast die Hälfte der Wohnbevölkerung darstellen wird, bekommt auch das Thema „Altersarmut“ eine besondere Bedeutung für die künftige Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Diese Nachfrage wird für Geilenkirchen jedoch ohne große Folgen für den Sozialhaushalt bleiben, weil die Grundversicherung ab 2014 vollständig vom Bund, das Wohngeld vom Land und Hilfe zur Pflege vom Kreis – und damit nur indirekt umlagefinanziert – getragen wird. Ein zu günstiges Angebot im Mietwohnungsmarkt für Familien schafft jedoch Zuzugsanreize, die in Folge den Sozialetat der Stadt erheblich belasten können. So sind Jugendhilfeleistungen sowie Unterkunfts- und Heizkosten im Rahmen des ALG II vollständig von der Stadt zu tragen. Der Vergleich der Wohnungsmarktdaten mit den Sozialausgaben der Stadt zeigt bereits jetzt, dass das vergleichsweise hohe Angebot an günstigem Mietwohnraum schon jetzt negative Effekte für den Sozialhaushalt der Stadt mit sich bringt. Die logische Folgerung ist, dieses Marktsegment des Wohnungsbaus in Geilenkirchen nicht mehr besonders bedarfsweckend zu stärken, sondern vielmehr bedarfsdeckend einen Zuwachs an öffentlich gefördertem barrierefreien Wohnraum mit kleineren Wohneinheiten zu unterstützen.

1.3 Förderprogramme zum Wohnungsbau

Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt Darlehen zur Verbesserung von Wohnangeboten insbesondere für ältere und pflegebedürftige Menschen.

Schwerpunkte der Förderung sind:

- bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand,
- Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen,
- wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten,
- denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum in Werks- und Genossenschaftssiedlungen und in historischen Stadt- und Ortskernen sowie in Stadterneuerungsgebieten,
- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand und in bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen.

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige dinglich Verfügungsberechtigte.

Der geplanten Baumaßnahme dürfen keine planungs- oder baurechtlichen Belange entgegenstehen.

Die Baumaßnahmen müssen spätestens 36 bzw. 48 Monate nach Erteilung der Förderzusage abgeschlossen sein.

Der Antragsteller muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen sowie die Gewähr für die wirtschaftliche Durchführung der baulichen Maßnahmen bieten.

Die weiteren Voraussetzungen sind abhängig von der Art der Maßnahme.

Die Förderung erfolgt in Form eines Darlehens.

Die Höhe der Förderung ist abhängig von Art und Umfang der Maßnahme.

Die Beantragung erfolgt über das zuständige Amt für Wohnungswesen.

Die Förderbedingungen nach diesem Runderlass ‚BestandInvest‘ werden in der **Anlage 1** erläutert.

Auch die KfW bietet Darlehen zum altersgerechten Umbau von Wohnungen zu sehr günstigen Konditionen an:

Das Programm „Altersgerecht Umbauen“ fördert alle Maßnahmen, die den Hauseigentümern oder den Mietern das Wohnen angenehmer machen und unabhängig vom Alter und jeglicher Einschränkung ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen.

Die KfW finanziert den Erwerb bzw. den barriere-reduzierenden Umbau von Wohnungen und Wohngebäuden zum Standard "Altersgerechte Wohnung/Altersgerechtes Haus". Sie fördert auch die Umsetzung nur einzelner barriere-reduzierender Maßnahmen, insbesondere Maßnahmen aus den Bereichen

- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen
- Eingangsbereiche und Wohnungszugang (z. B. Bewegungsflächen, Witterschutzmaßnahmen)
- vertikale Erschließung/Überwindung von Niveauunterschieden (z. B. Aufzugsanlage, Rampen)
- Anpassung der Raumgeometrie (z. B. Änderung Raumzuschnitt, Schwellenabbau, Freisitze)
- Maßnahmen in Sanitärräumen (z. B. bodengleiche Dusche, Änderung Raumzuschnitt)
- Bedienelemente, Stütz- und Haltesysteme, Orientierung, Kommunikation (z. B. AAI-Systeme, Stütz- und Haltesysteme, Gegensprechanlagen)
- Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen

Bei der Durchführung dieser Maßnahmen sind technische Mindestanforderungen zu beachten. Diese sind in individuell wählbaren Förderbereichen zusammengefasst.

Sowohl das Bauministerium des Bundes als auch die KfW haben ihre Informationen nutzerfreundlich auf ihren jeweiligen Internetseiten präsentiert. Bei der Stadt Geilenkirchen informiert das Jugend- und Sozialamt Interessenten über die Fördermöglichkeiten und hilft bei der Antragstellung.

2. Eckpunkte für ein wohnraumpolitisches Konzept für Geilenkirchen

Ein vollständiges wohnraumpolitisches Konzept für eine Kommune soll aufgrund einer wissenschaftlichen Analyse folgende Wirkungen erzielen:

- die Wohnungspolitik soll als politisches Thema mehr in den Fokus rücken
- Vorstellungen über künftige Entwicklungen sollen entwickelt werden
- Handlungsmöglichkeiten für die Stadtverwaltung und die Immobilieneigentümer sollen entwickelt werden
- Die Verbindungen zwischen Wohnraum, - Sozial- und Stadtentwicklungspolitik sollen gestärkt werden

Angesichts der Haushaltslage der Stadt und der relativ geringen Komplexität der Wohnraumplanung für eine kleine Stadt im Vergleich zu Großstädten schlägt die Verwaltung vor, auf eine kostspielige wissenschaftliche Analyse zum jetzigen Zeitpunkt zu verzichten und den Rat einzuladen, sich auf Eckpunkte eines wohnraumpolitischen Konzepts zu verständigen. Das zur Verfügung stehende Datenmaterial reicht zum jetzigen Zeitpunkt bereits aus, um wichtige strategische Weichenstellungen zu vereinbaren und die oben erwähnten Wirkungen zu erzielen.

2.1 Preiswerter, familiengerechter oder altengerechter Wohnraum

Aus dem oben Gesagten, insbesondere aus der Analyse des künftigen Wohnraumbedarfs, lässt sich für Geilenkirchen eine strategische Weichenstellung ableiten, welche der objektiven demographischen Entwicklung, der vorausschauenden Absicherung der sozialen Ausgeglichenheit und der Angebotslage am Mietwohnungsmarkt Rechnung trägt:

- Geilenkirchen verfügt über preiswerten und familiengerechten Mietwohnraum. Die Nutzung von Fördermöglichkeiten zur Schaffung von Mietwohnraum soll weiter unterstützt werden, um eine ausgewogene Mischung aus familiengerechtem Wohnraum und kleineren, altengerechten Wohnungen zu erreichen.

Diese Leitlinie ist insbesondere wichtig für die Schaffung von gefördertem Mietwohnbau für ältere Menschen, die auf die Grundsicherung angewiesen sind.

Wenn ältere Menschen sich in steigendem Maße dazu entschließen, auf eine barrierefreie und energetisch notwendige Umgestaltung Ihres EFH zu verzichten und nach Alternativen auf dem Wohnungsmarkt suchen (übrigens nicht nur in Geilenkirchen, sondern in der Region, siehe auch unten), werden – wie oben dargestellt – preisgünstige sanierungsbedürftige EFH auf den Markt kommen, die reizvoll für junge Familien als Zuwanderer sein können. Fraglich ist, ob diese dann in jedem Falle die notwendige energetische Sanierung vorantreiben. Wahrscheinlich ist, dass viele die erworbene Immobilie „abwohnen“, solange der Energiemarkt ihnen den Betrieb der Immobilie ohne Sanierung preislich noch irgendwie erlaubt. Im Sinne der energetischen Sanierung ist diese Entwicklung nicht zu begrüßen, im Sinne der demographischen Stabilisierung wohl, vor allem für die Ortschaften. Der schlimmste zu befürchtende Fall ist ein nicht marktfähiger Überhang im EFH-Altbestand, der sich vor allem für die durch EFH geprägten Ortschaften negativ auswirken würde. Folglich lässt sich eine weitere Weichenstellung ableiten:

- Geilenkirchen unterstützt alle Bemühungen, älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben am angestammten Wohnort zu ermöglichen. Die Stadt un-

2.2 Barrierefreier Wohnraum für kleine Haushalte

Projektbeispiele aus dem Kreis Heinsberg und der Städteregion Aachen beweisen, dass eine starke und stetig wachsende Nachfrage nach altengerechtem, barrierefreiem Wohnraum insbesondere dort zu verzeichnen ist, wo die Lebensgewohnheiten (Garten, eigener Eingang, separate Wohneinheit) der Vergangenheit in kleinerem Maßstab fortgesetzt werden können. Die innere demographische Entwicklung in Geilenkirchen (hoher Anstieg der Altersgruppe über 60 Jahre) lässt verlässlich annehmen, dass dieser Bedarf vor Ort stark wachsen wird. Regional ist jedoch eine Tendenz zu verzeichnen, nach der ältere Menschen durchaus flexibel und bereit sind, den Wohnort innerhalb der Region zu wechseln, wenn die neuen Wohnbedingungen attraktiv genug sind. Vor allem solche Kommunen profitieren von dieser Entwicklung, die zentrumsnah mit guter Infrastruktur ausreichend Fläche für solche flächenextensiven Angebote zur Verfügung stellen können (z.B. in der Neugestaltung von Konversionsgebieten). Dies ist in Geilenkirchen nicht der Fall. Entwicklungsfähige innerstädtische Grundstücke eignen sich eher für anspruchsvolle architektonische Lösungen, die bewusst auf die oben beschriebene Fortsetzung des Lebensstils in kleinerem Maßstab verzichten, aber in ausreichendem Maße Privatheit und einen hohen Standard in den Barrierefreiheit und Mobilität garantierenden Merkmalen (Parken, Erreichbarkeit der Wohneinheit, exklusive Lage mit unmittelbarer Nähe zu Ärzten, Geschäften usw.) vorweisen. Die für solche Zwecke entwicklungsfähigen Grundstücke sind begrenzt. Ihre Entwicklung stellt relativ hohe Anforderungen an die Investoren und Architekten. Gleichwohl ist die Nähe zu den gesundheitswirtschaftlichen Einrichtungen in der Stadt für beide Seiten (Anbieter wie Nachfrager) Anreiz genug, solche Wohnmöglichkeiten mit gehobenem Standard und optimaler Erreichbarkeit im Zentrum oder zentrumsnah zu schaffen und zu nutzen. Die relativ begrenzte Zahl solcher Wohneinheiten wird keine hohen Zuwachssalden erzeugen, wie sie andersorts durchaus zu verzeichnen sind. Geilenkirchen ist insgesamt aber gut beraten, wenn die Stadt die Nähe der Gesundheitswirtschaft zu den Klienten unterstützt. Daraus lässt sich folgende Leitlinie ableiten:

- Geilenkirchen unterstützt Projekte zur Entwicklung barrierefreien Wohnraums im Zentrum oder am Rande des Zentrum mit guter infrastrukturellen Gegebenheiten

Die oben (s. 2.1) beschriebene Leitlinie zur Sicherung des selbstbestimmten Wohnens und die hier genannte Leitlinie zur Entwicklung barrierefreien Wohnraums müssen in einer Weise ausgewogen angewandt werden, welche Überhänge an Wohnraum in den Ortschaften nicht provoziert. Die Beratungskompetenzen der Energieversorger, von Verbraucherorganisationen, des Handwerks, des Immobiliengewerbes und der Banken sind gefragt, wenn es um die komplexe Entscheidungsfindung „Sanieren oder verkaufen“ bzw. „Hierbleiben oder wegziehen“ älterer Menschen geht. Vorbildliche Angebote dieser Art in der Städteregion Aachen sowie der Nachbarprovinz Limburg in den Niederlanden und deren gute Akzeptanz zeigen, dass

auch im Kreis Heinsberg Beratungskompetenzen gebündelt angeboten werden sollten. Gute Beratung wirkt einem Wohnungsüberhang in den Ortschaften zum einen und zum anderen Wegzugtendenzen in andere Kommunen entgegen. Als Leitlinie sollte hier gelten:

- Die Stadt Geilenkirchen engagiert sich in kreisweiten und interkommunalen Beratungsangeboten zur Sicherstellung geeigneten Wohnraums für ältere Menschen und Menschen mit anderem speziellen Wohnbedarf

2.3 Weiterentwicklung von Baugrundstücken für Wohnungsbau

Die demographischen Daten für die Region und die Stadt Geilenkirchen belegen deutlich, dass die Zeiten des massiven Zugewinns an Bevölkerung durch den Zuzug junger Familien vorbei sind. Da Geilenkirchen aber in einer komfortablen Distanz zum Hochschulstandort Aachen liegt, ist die Wachstumstendenz einer Interessengruppe für relativ preisgünstige, jedoch qualitativ hochwertige EFH eine Chance für Geilenkirchen: Von dem Wachstum des Campusprojekts der RWTH (erklärtes Ziel: 10.000 neue Arbeitsplätze) kann Geilenkirchen dann profitieren, wenn hier Ansiedlungsmöglichkeiten in akzeptabler Nähe zum Bahnhof Geilenkirchen entstehen und aktiv der Zielgruppe angeboten werden. Bereits die zögerliche Akzeptanz des Neubaugebiets in Gillrath und die Erschließung des neuen Baugebiets an der Quimperléstraße zeigt, dass eine weitere Erschließung ganzer Neubaugebiete überdacht werden muss. Statt extensiver Erschließung sollte in Zukunft der Akzent gesetzt werden auf:

- Lücken schließen im Bestand
- Sinnvolle Erweiterung bestehender Baugebiete
- Verdichtung der Ansiedlungsstruktur
- Nähe zu Infrastrukturangeboten
- Bevorratung an Grundstücken der Bedarfsentwicklung anpassen

Dabei muss auch ein bewährtes Prinzip der Vergangenheit in Frage gestellt werden, nach der die Stadt Neubaugebiete in eigener Regie erwirbt, erschließt und vermarktet. Die Verwaltung stellt dem Rat zur gesonderten Beratung und Entscheidung die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft in Zusammenarbeit mit einem regionalen Geldinstitut vor. Ob eine solche Gesellschaft in gleicher Exklusivität bei der Erschließung von Neubaugebieten arbeitet soll wie vormals die Stadt Geilenkirchen, wird an anderer Stelle zu entscheiden sein. Hier ist festzuhalten, dass die Erschließung in Zukunft kleinräumiger, vielgestaltiger, aktiver in der Werbung und mit Akzent auf die zukunftsichere verkehrliche Erreichbarkeit erfolgen muss. Die Zuzugswilligkeit, die in den Prognosen zur Wohnraumentwicklung immer an der Preisgestaltung des Immobilienmarkts festgemacht wird, kann durch eine – in den Prognosen weithin nicht beachtete – Steigerung der Mobilitätskosten zur Erreichung des Arbeitsplatzes konkurrenzfähig werden.

Die Verwaltung wird seit Jahren mit Nachfragen nach größeren, exklusiven Neubaulflächen für EFH konfrontiert, die nicht befriedigend beantwortet werden können. Hier liegt in einem Teilsektor des Immobilienmarktes ein Bedarf vor, der in der infrastrukturellen Anbindung die gleichen Ansprüche stellt wie EFH-Neubauten im mittleren Preissegment.

Zahlreiche erfolgreiche Beispiele energetisch besonders fortschrittlichen Bauens aus dem Weichbild von Universitäts- und Forschungsstandorten zeigen, dass die Zuzugswilligen nicht nur explizite Ansprüche in Bezug auf den Preis und die gute Erreichbarkeit des Infrastrukturangebots haben. Die Stadt Geilenkirchen handelt zukunftsichernd, wenn sie Neubauprojekte mit überdurchschnittlicher energetischer Bilanz und generationenübergreifender baulicher Ausstattung besonders unterstützt. Aus dem bisher Gesagten lässt sich folgende Leitlinie ableiten:

- Die Stadt Geilenkirchen erschließt Flächen zum Wohnungsneubau dann, wenn ein quantitativer und qualitativer Bedarf beschreibbar ist, der aus dem Bestand nicht gedeckt werden kann. Dazu gehört auch ein Zugewinn an Wohnbevölkerung durch Zuzug. Bei der Erschließung solcher Flächen vermeidet die Stadt extensiven Flächenverbrauch und unterstützt Neubauprojekte mit besonderer energetischer Zukunftssicherheit und guter Erreichbarkeit der Angebote zur Daseinsvorsorge.

Mit vier Leitlinien kann sich die Stadt Geilenkirchen damit zu einer Wohnraumpolitik verpflichten, die der demographischen, wirtschaftlichen und energetischen Entwicklung der Gesellschaft allgemein, insbesondere aber der unserer Region, Rechnung trägt, zur Zukunftssicherheit unserer Stadt beiträgt und das Marktgeschehen im Wohnungsbau unterstützt.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bildung und Soziales nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

(Herr Fiedler, Bürgermeister, 02451/629104)

Anlage 1 zur Vorlage „Rahmenbedingungen der künftigen Wohnraumpolitik für Geilenkirchen“ der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse „Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung“ und „Bildung und Soziales“ am 13.09.12

Richtlinien zur Förderung barrierefreien Wohnungsbaus

Die folgende Übersicht verdeutlicht die Fördermöglichkeiten des Landes NRW für die Schaffung neuen Wohnraums:

A. Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL Bestandsinvest)

Rechtsgrundlage:

RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr
vom 26.01.2006, IV B 4 – 31 – 3/2006,
zuletzt geändert durch RdErl. vom 19.01.2012, VIII.7 – 31 – 3/2012

Zusammenfassung der für Geilenkirchen relevanten Punkte:

Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand (Ziffer 1)

Der Wohnungsbestand soll baulich so umgestaltet werden, dass er

- möglichst barrierefrei
- von allen Altersgruppen und **insbesondere auch von älteren Menschen**

genutzt werden kann.

Auch Wohnungen, die nicht der Sozialbindung unterliegen können gemäß der RL gefördert werden!

Förderfähige Maßnahmen (Ziff. 1.2)

sind

- alle baulichen Maßnahmen
- in und an bestehenden Wohngebäuden **und** auf dem zugehörigen Grundstück,
- die dazu beitragen die Barrierefreiheit herzustellen.

Fördervoraussetzungen (Ziff. 1.2):

Mindestanforderungen (1.2.2):

- mindestens ein Wohn- und Schlafräum, Küche/Kochnische sowie Bad müssen ohne Stufen, Schwellen oder untere Türansläge zu erreichen sein.
- Das Bad muss mit Waschtisch, Toilette und bodengleichem Duschplatz mit rutschhemmender Oberfläche ausgestattet sein.

- Toilette und Dusche (sofern sie sich in getrennten Räumen befinden) müssen beide ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschläge zu erreichen sein.
- Maßnahmen in Wohnungen mit mehreren Wohnebenen können trotzdem (s.o.) gefördert werden, wenn der spätere Einbau eines Treppenlifts technisch herstellbar ist.
- Erdgeschosswohnungen sowie ggf. Aufzüge sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos zu erreichen sein **oder** die stufenlose Erreichbarkeit soll nachträglich herstellbar sein, z. B. durch einen Treppenlift (1.2.3).
- Der Bau neuer Erschließungssysteme zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen z. B. Aufzugturm, Laubengänge, Erschließungsstege wird in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen gefördert, wenn gleichzeitig ein Aufzug eingebaut wird (1.2.4).
- Falls die Einhaltung der Mindestanforderungen nicht möglich oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand zu erreichen ist, entscheidet über die begründete Abweichung die Bewilligungsbehörde (1.2.5).
- Förderfähig sind Maßnahmen in Wohngebäuden mit höchstens vier Vollgeschossen. Ausnahme: in Innenstädten und Innenstadtrandlagen mit bis zu sechs Vollgeschossen, wenn sich die Geschossigkeit aus der umgebenden Bebauung ergibt bzw. sich in diese städtebaulich einfügt (1.2.6).

Art und Höhe der Förderung (1.3):

- als Darlehen
- zur Anteilsfinanzierung der förderfähigen Baukosten (1.3.1)
- bis zu 15.000,00 Euro pro Wohnung
- höchstens jedoch 50 % der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.(1.3.2)
- Höchstbetrag für Wohngruppen mit Betreuungsbedarf: 30.000,00 Euro (1.3.2).
- Erhöhung um 3.000,00 Euro je Wohnung, wenn ein neues barrierefreies Erschließungssystem errichtet wird (1.3.3).
- Erhöhung um 2.100,00 Euro je Wohnung, wenn erstmalig ein Aufzug eingebaut wird (1.3.4).
- Bagatellgrenze: keine Förderung bei Maßnahmen unter 1.500,00 Euro pro Wohnung! (1.3.5).

Darlehensbedingungen (1.4):

- auf Antrag des Förderempfängers:
- Zins: jährlich 0,5 %;
- für 10 Jahre nach Fertigstellung der Maßnahme (ist durch die Bewilligungsbehörde zu bestätigen);
- danach: jährlicher Zinssatz, der 2 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz liegt (§ 247 BGB), maximal 6 %;
- + Tilgung: 2 % jährlich, unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen;
- + einmalige Verwaltungskostenbeitrag: 0,4 % des bewilligten Darlehens;

- + laufender Verwaltungskostenbeitrag: 0,5 % des bewilligten Darlehens – wird nach Tilgung von 50 % des Darlehens halbiert;
- Zinsen, Tilgung und Verwaltungskostenbeiträge sind halbjährlich an die NRW.Bank zu entrichten.

Miete (1.5):

- in preisgebundenen Wohnungen: Kostenmiete beachten!
- In **nicht** preisgebundenen Wohnungen: Mieterhöhungen sind nur im Rahmen von § 559 BGB zulässig!

B. Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre (Ziffer 3 der RL BestandInvest)

Förderzweck (3.1)

zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse von Sozialwohnungsbeständen in hochverdichteten Großsiedlungen, Wohnanlagen oder hochgeschossigen Wohngebäuden der 1960er und 1970er Jahre mit besonderen Problemen.

Fördervoraussetzung (3.2.1)

- Die hochverdichteten Wohnanlagen unterliegen zum Zeitpunkt der Förderzusage noch mindestens 5 Jahre der öffentlich-rechtlichen Bindung!
- Die Maßnahmen wurden auf der Basis eines kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzeptes entwickelt!
- für die Dauer der Bindungen wird ein integriertes Bewirtschaftungskonzept durchgeführt, über das die Bewilligungsbehörde (Kreis Heinsberg), der Investor und das für Wohnungswesen zuständige Ministerium Einvernehmen herstellen.

Förderfähige Maßnahmen

Förderfähig sind folgende baulichen Maßnahmen:

- Neugestaltung der Eingangsbereiche (z.B. Um- und Anbau, Einbau von Portierslogen) in hochgeschossigen oder hochverdichteten Gebäudeformen, in denen über einen Aufgang mehr als 40 Wohnungen erschlossen werden,
- Umbau von Räumen oder Wohnungen im Erdgeschoss zu Abstellräumen und/oder Gemeinschaftsräumen, Neuordnung der Müllbeseitigungsanlagen,
- Verbesserung der inneren Erschließung (z.B. Durchtrennung langer Erschließungsflure und (Neu-) Erschließung der geteilten Geschosse durch ein zusätzliches Treppenhaus, Umbau von Kellergeschossen zur Beseitigung von Angsträumen und schlecht einsehbaren Bereichen),
- Einbau von zusätzlichen Aufzuganlagen, Modernisierung technisch veralteter Aufzuganlagen (ohne Instandsetzung),
- Einbau und Modernisierung von Sprechanlagen, Einbau von Überwachungsanlagen und/oder Notrufsystemen,
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds auf privaten Grundstücken wie z.B.:

- Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen. Dazu zählen auch bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück, die zur gemeinsamen Nutzung dienen (z.B. Kinderspielplätze, Stellplätze und Verkehrsanlagen).
- Zur Umstrukturierung von Wohnanlagen kann das MBWSV (Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen) im Einzelfall der Förderung weiterer baulicher Maßnahmen zustimmen.

Art und Höhe der Förderung

- als Darlehen zur Anteilsfinanzierung der förderfähigen Baukosten,
- bis zu 10.000,00 Euro pro Wohnung, höchstens jedoch 50 % der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten
- Erhöhung um bis zu 35,00 Euro/m² gestalteter Grundstücksfläche möglich, höchstens jedoch um 50 v. H. der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten, wenn durch die Baumaßnahme das private Wohnumfeld verbessert wird. Dann jedoch sind daneben keine Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln möglich.

Miete

Da die geförderten Wohnungen noch mindestens 5 Jahre der Wohnungsbindung unterliegen müssen, ist die Mietpreisbindung zu beachten.

(Frau Penners, Jugend- und Sozialamt, Tel. 629-341)

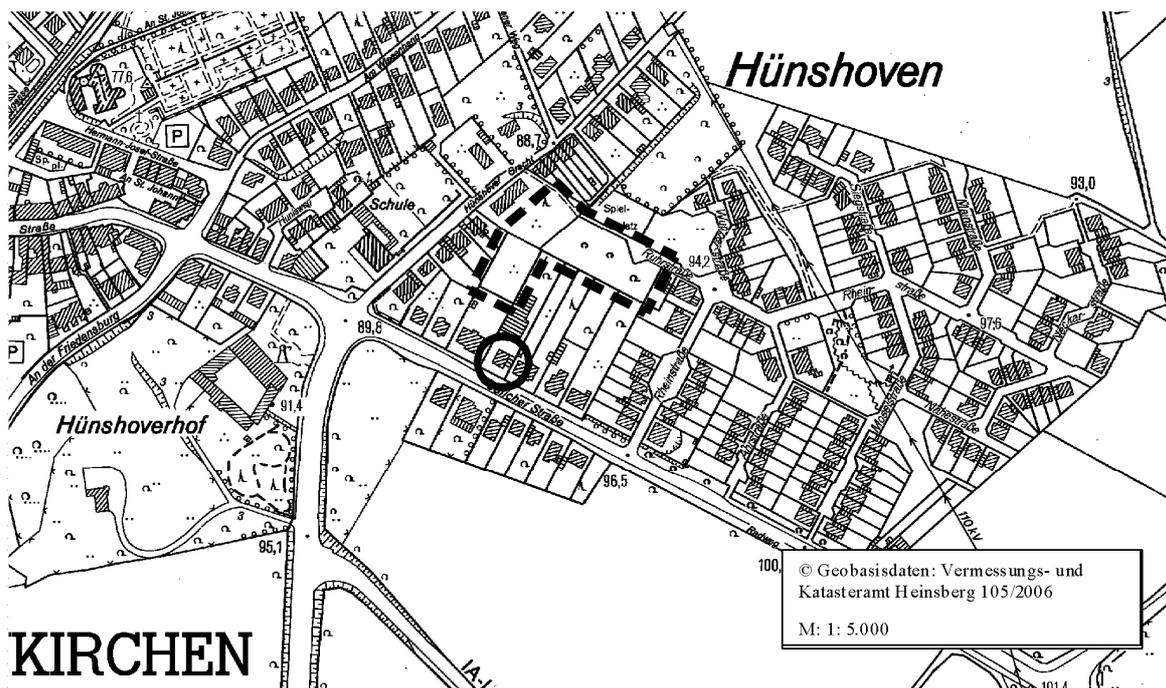
Bauordnungs- und Hochbauamt
 04.09.2012
 675/2012

Vorlage

| Beratungsfolge | Zuständigkeit | Termin |
|---|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung | Vorberatung | 13.09.2012 |
| Rat der Stadt Geilenkirchen | Entscheidung | 24.10.2012 |

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Geilenkirchen
 Geltungsbereich: Fläche im Bereich des "Flussviertels" zwischen der
 Ruhrstraße, der Hünshovener Gracht und südlich des
 Spielplatzes**

Sachverhalt:
 0



Als 1995/1996 der Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Geilenkirchen (Flussviertel) aufgestellt wurde, beschloss der Stadtrat, eine Fläche zwischen der Ruhrstraße, der Hünshovener Gracht und südlich des Spielplatzes festzusetzen als „von der Bebauung freizuhalten Fläche“.

Ursache hierfür war, dass auf dem Grundstück Jülicher Straße 10 (siehe Kreis), das rückwärtig an den in Rede stehenden Bebauungsplanbereich angrenzt, eine Autolackierwerkstatt betrieben wurde; dies machte aus Immissionsschutzgründen diese Festsetzung erforderlich.

Inzwischen ist die Nutzung als Autolackierwerkstatt endgültig aufgegeben worden. Erworben und bezogen wurde das Grundstück von einem Heizungs- und Sanitärunternehmer, der die ehemaligen Gebäude der Werkstatt und des Lackierbetriebes als Lager und Abstellraum zwar gewerblich nutzt, jedoch immissionsschutzrechtliche Gründe einer Bebauung nicht entgegenstehen würden.

Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77 ist ausgeführt, dass die betroffene Fläche, sollte der Betrieb der Autolackierwerkstatt einmal aufgegeben werden, einer Wohnbebauung zugeführt werden kann.

Zwischenzeitlich haben die drei betroffenen Grundstückseigentümer gegenüber der Stadtverwaltung das Interesse bekundet, die Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Sie haben bereits auch signalisiert, die entstehenden Planungskosten zu tragen. Darüber hinaus wären die Eigentümer ebenfalls bereit, die anfallenden Erschließungskosten zu übernehmen.

Zunächst wäre ein Aufstellungsbeschluss zu fassen, der für die Verwaltung die Grundlage zur Erstellung des Planentwurfes sowie der Begründung wäre. Im nächsten Schritt kann nach Erarbeitung derselben und Vorstellung in den städtischen Gremien die Verabschiedung zur Bürgerbeteiligung bzw. Offenlage und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

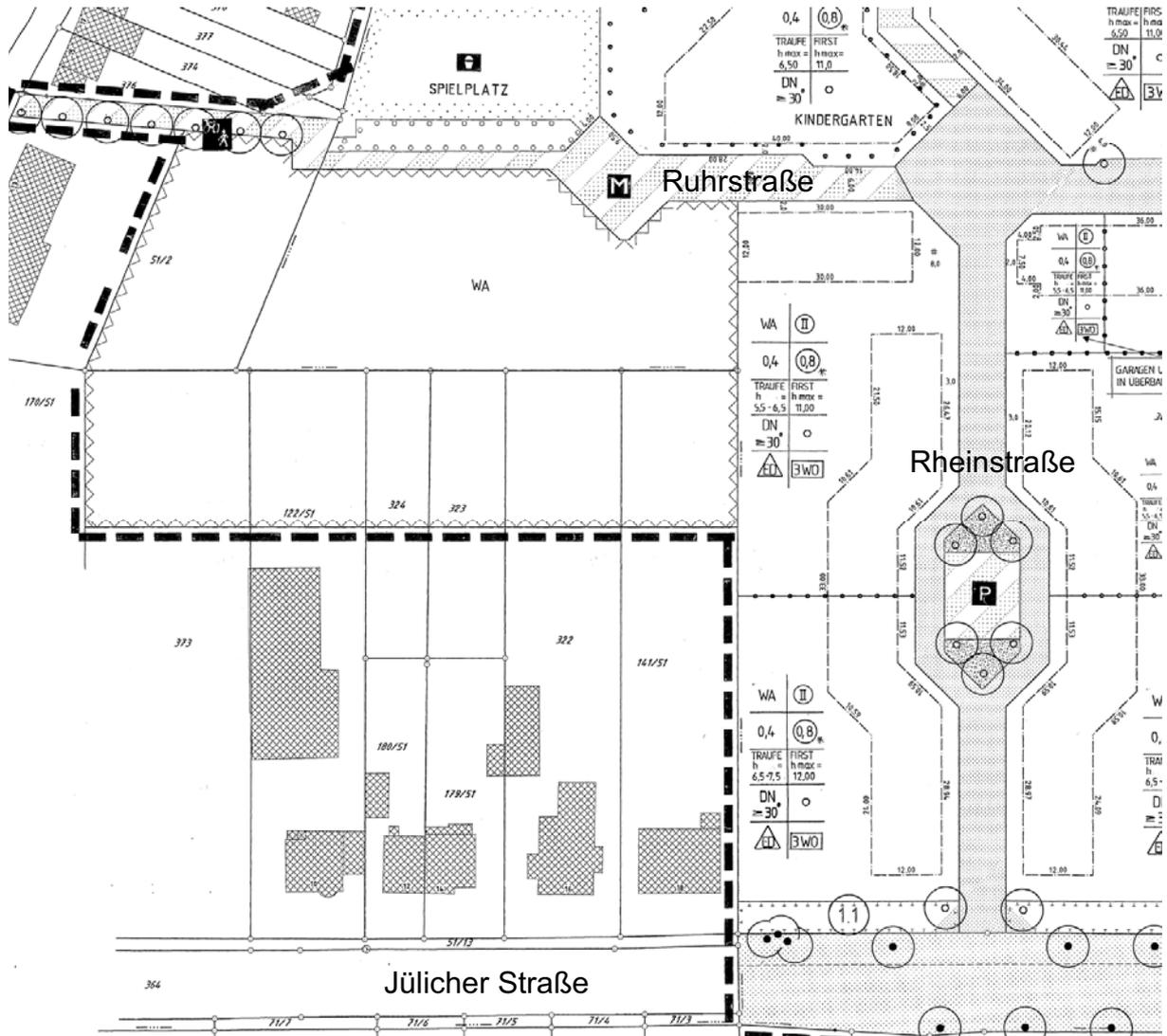
Beschlussvorschlag:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Geilenkirchen wird aufgestellt.

Anlagen:

Anlage/n:
Auszug B-Plan 77

(Bauordnungs- und Hochbauamt, Herr Jansen, 02451/629207)



Auszug Bebauungsplan Nr. 77
M. 1:1250

Stadtentwicklungs- und Umweltamt
 10.08.2012
 679/2012

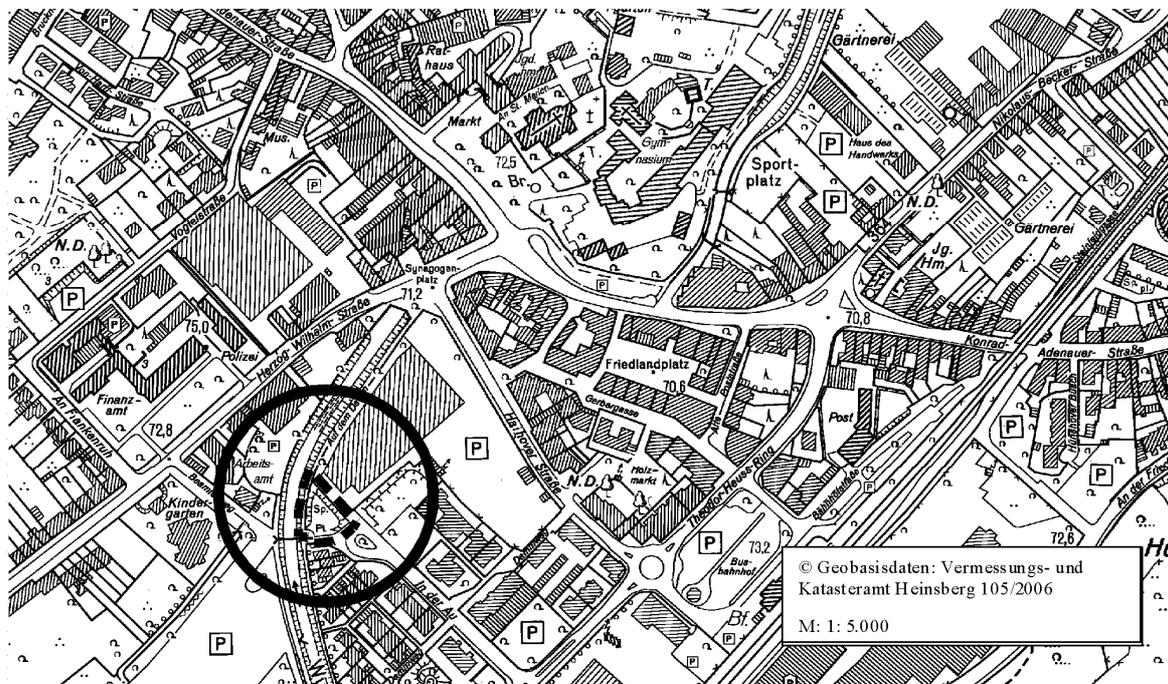
Vorlage

| Beratungsfolge | Zuständigkeit | Termin |
|---|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung | Vorberatung | 13.09.2012 |
| Rat der Stadt Geilenkirchen | Entscheidung | 30.10.2012 |

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Geilenkirchen
 Geltungsbereich: Fläche im Stadtkern, östlich der Wurmbrücke zum
 Wurmauenparkplatz, am nördlichen Ende der Straße In der
 Au**

- Beratung über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Verabschiedung der Bebauungsplanänderung als Satzung

Sachverhalt:



Der Bebauungsplan hat auf Beschluss des Rates vom 04.07.2012 zwischenzeitlich die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2

BauGB durchlaufen.

Es wurden keine Anregungen oder Stellungnahmen vorgetragen. Inhaltliche Änderungen an dem Bebauungsplanentwurf haben sich in der Zwischenzeit nicht ergeben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Geilenkirchen könnte somit als Satzung verabschiedet werden.

Beschlussvorschlag:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Geilenkirchen wird als Satzung verabschiedet.

(Stadtentwicklungs- und Umweltamt, Frau Brehm, 02451/629205)

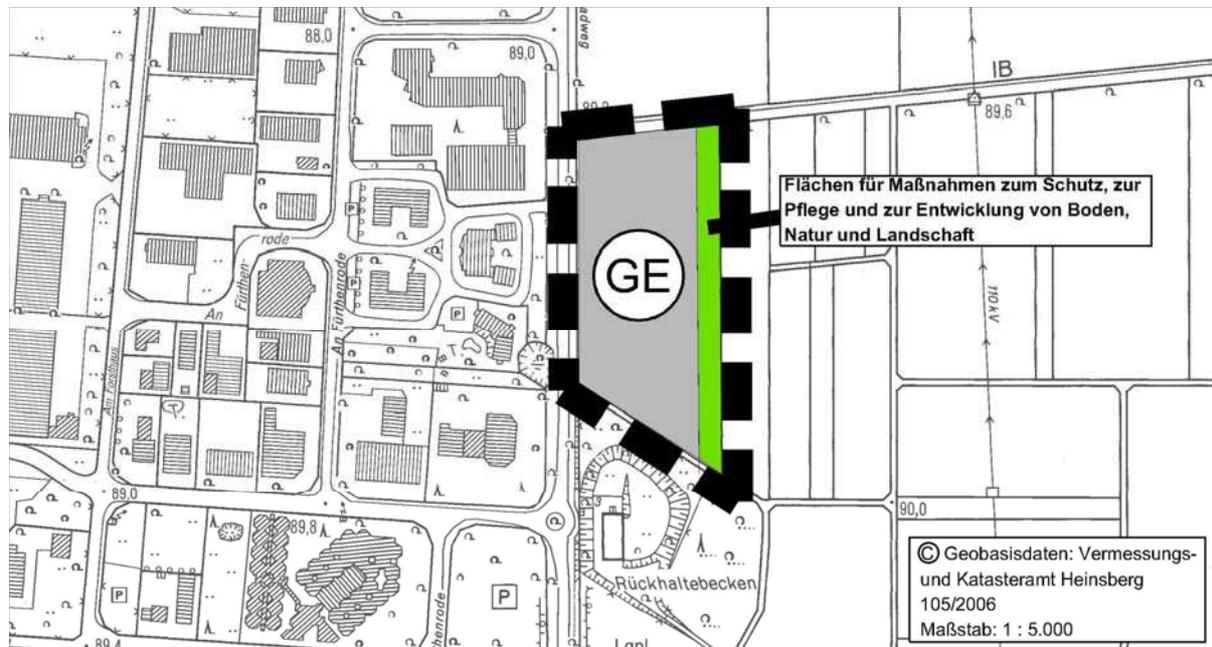
Stadtentwicklungs- und Umweltamt
13.08.2012
680/2012

Vorlage

| Beratungsfolge | Zuständigkeit | Termin |
|---|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung | Vorberatung | 13.09.2012 |
| Rat der Stadt Geilenkirchen | Entscheidung | 24.10.2012 |

- 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen**
Geltungsbereich: Fläche in Geilenkirchen, östlich der Landstraße zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Straße nach Hochheid
- Beratung über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - Verabschiedung der Flächennutzungsplanänderung

Sachverhalt:



Auf Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom 04.07.2012 hat die Planung zwischenzeitlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offen gelegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Inhaltliche Änderungen haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben.

Die Flächennutzungsplanänderung könnte somit verabschiedet werden.

Beschlussvorschlag:

Die 66. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Geilenkirchen wird verabschiedet.

(Stadtentwicklungs- und Umweltamt, Frau Brehm, 02451/629205)

Zwei Hinweise wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung abgegeben:

Hinweis des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vom 11.07.2012:

Juristisch sei das Vorgehen, den Abstand zwischen Wald und Bebauung nicht zu vergrößern, unstrittig.

Es werde jedoch nochmals darauf hingewiesen, dass künftig ausschließlich die Stadt als Waldbesitzer für die von dem Waldbestand ausgehenden Gefahren verantwortlich und ggf. ersatzpflichtig sein wird.

Hierzu teilt die Stadtverwaltung mit, dass der zertifizierte Baumprüfer der Stadt Geilenkirchen die fraglichen Bäume in den regelmäßig u. a. hinsichtlich ihrer Standsicherheit zu prüfenden Baumbestand aufgenommen habe.

Hinweis des Wasserverbandes Eifel-Rur vom 25.07.2012:

Sollte die Versickerung (des Niederschlagswassers) nicht realisiert werden, werde nur der Anschluss an die bestehende Mischwasserentwässerung möglich sein, da ein Vorfluter für eine ortsnahe Einleitung fehle. Sollte die Entwässerung des Erweiterungsgeländes über das Mischwassersystem erfolgen, sei nachzuweisen, dass der Mischwasserabschlag in die Wurm bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis nicht verschärft wird.

Hierzu teilt die Stadtverwaltung mit, dass inzwischen durch hydrogeologisches Gutachten nachgewiesen ist, dass die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist. Durch Vertrag hat sich die künftige Bauherrin verpflichtet, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Es besteht daher überhaupt kein Grund zu der Annahme, dass durch die Erweiterung der Baufläche die Hochwassersituation verschärft werden könnte. Der Wasserverband hatte seine ursprünglichen Bedenken mit Schreiben vom 29.06.2012 auf entsprechende Information über die geplante Versickerung bereits zurückgenommen.

Im Übrigen haben sich keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ergeben.

Die Bebauungsplanänderung könnte nunmehr als Satzung verabschiedet werden.

Beschlussvorschlag:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Geilenkirchen wird als Satzung verabschiedet.

Anlagen:

Schreiben des Landesbetriebes Wald und Holz
Schreiben des WVER Eifel-Rur

Bauordnungs- und Hochbauamt
22.08.2012
670/2012

Vorlage

| Beratungsfolge | Zuständigkeit | Termin |
|---|----------------------|---------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung | Entscheidung | 13.09.2012 |

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - Beteiligung der Stadt Geilenkirchen im Aufstellungsverfahren

Sachverhalt:

Die Landesregierung hat am 17. April 2012 den Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - gebilligt. Nach dem Raumordnungsgesetz sind die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen von der Aufstellung des Raumordnungsplans zu unterrichten. Ihnen ist Gelegenheit zu geben, zum Entwurf des Landesentwicklungsplans und seiner Begründung Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 24. Mai 2012 hat die Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen die Verfahrensunterlagen - bestehend aus Planbegründung, Planentwurf, Umweltbericht und Beteiligtenliste - mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt. Eine Ausfertigung der Planunterlagen wurde den Fraktionsvorsitzenden zugeschickt.

Zuständig für die Abgabe der Stellungnahme ist nach § 7 der Zuständigkeitsordnung der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung auf dem Gebiet der Raumordnung.

Landesplanung

Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Landesgebietes soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamttraumes der Bundesrepublik Deutschland einfügen und die Gegebenheiten und Erfordernisse der regionalen und kommunalen Planungsgebiete in Nordrhein-Westfalen berücksichtigen.

Auf dieser Grundlage wurde der vorliegende Entwurf zur Aufstellung des sachlichen Teilplans zum Landesentwicklungsplan erarbeitet. Im Entwurf wurden insbesondere die im Raumordnungsgesetz festgesetzten Grundsätze der Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Dadurch soll dieser Plan zu einer Stärkung der Zentren beitragen.

Bisher sah der LEP keine Festlegungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels vor; landesplanerische Regelungen gab es lediglich in § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro). Bekanntlich sind diese Festsetzungen auch die Grundlage für das Einzelhandelskonzept gewesen, das der Rat der Stadt Geilenkirchen in seiner Sitzung am 20.07.2011 (Vorlage 462/2011) verabschiedet hat.

Das LEPro und damit verbunden auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Die Landesregierung hat daher entschieden, landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten.

Planinhalt

Einhergehend mit den Entwicklungen im Einzelhandel, insbesondere durch den Trend, außerhalb der Stadtzentren umfangreiche zentrenrelevante Sortimentangebote anzusiedeln, kommt es zu einer Schwächung der Zentren.

Nur durch eine überörtliche Abstimmung und Standortsteuerung können einheitliche, verbindliche und nicht zuletzt auch ortsübergreifend wirkende Rahmenbedingungen geschaffen werden, um diesem Trend entgegenzuwirken.

Ein solches überörtliches Regelwerk stellt der vorliegende Entwurf des LEP-Teilplans dar.

Lt. Entwurf können Kommunen großflächige Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in der Regel nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädte, Stadt- bzw. Ortsteilzentren) planen.

Mit dem bereits erwähnten Einzelhandelskonzept hat die Stadt Geilenkirchen einen Teil des Stadtkerns als zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional festgelegt.

Die Realisierung großer Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten kommt daher nur noch für diesen Bereich in Betracht und wird im Umkehrschluss in den außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegenden Flächen grundsätzlich ausgeschlossen. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Möbelhäuser oder Baumärkte) bleiben im gesamten ASB zulässig.

Der Plan beinhaltet ausdrücklich keine zeichnerischen Festsetzungen und legt keine räumlich konkreten Standorte für den großflächigen Einzelhandel fest.

Aus Sicht der Stadtverwaltung ergeben sich durch die geplante Aufstellung des sachlichen Teilplans zum LEP keine Nachteile oder Beeinträchtigungen für die weitere Entwicklung der Stadt Geilenkirchen.

Beschlussvorschlag:

Es werden keine Bedenken gegen die Aufstellung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel erhoben.