

Einladung

zur 20. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der
Stadt Geilenkirchen am

Donnerstag, dem 16.05.2013, 18:00 Uhr

im **Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen**

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Ergänzungssatzung der Stadt Geilenkirchen "Beeck, Prof.-Schröder-Straße"
Geltungsbereich: Fläche im Ortsteil Beeck, Am Ende der Prof.-Schröder-
Straße / Fockes Weg
 - Beratung über die während der Offenlage und der Beteiligung der be-
troffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einge-
gangenen Stellungnahmen
 - Verabschiedung der ErgänzungssatzungVorlage: 835/2013
2. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt
Geilenkirchen (Flussviertel)
Vorlage: 841/2013
3. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95
Vorlage: 843/2013
4. Beratung und Beschlussfassung über die Fortschreibung des Integrierten
Handlungskonzeptes zur Weiterführung der Stadtkernerneuerung
Vorlage: 819/2013
5. Verschiedenes

II. Nichtöffentlicher Teil

6. Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen
Hans-Jürgen Benden

Ausschussvorsitzender

Stadtentwicklungs- und Umweltamt
25.04.2013
835/2013

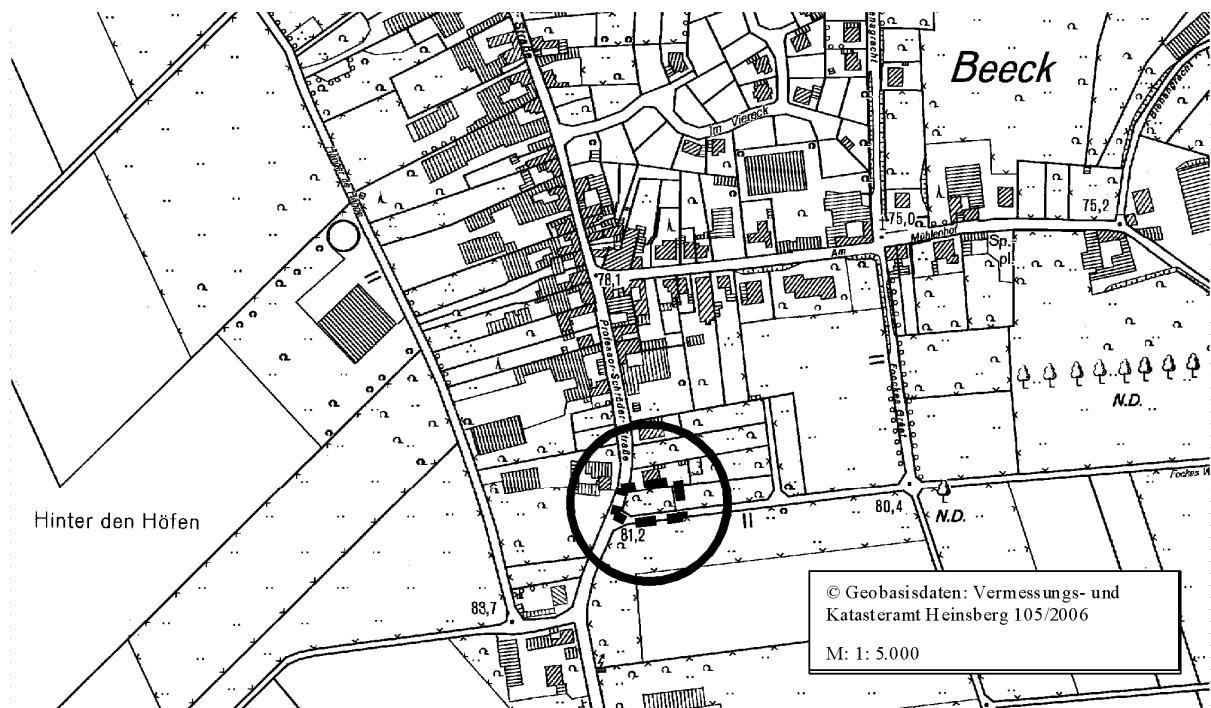
Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	16.05.2013
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	05.06.2013

Ergänzungssatzung der Stadt Geilenkirchen "Beeck, Prof.-Schröder-Straße" Geltungsbereich: Fläche im Ortsteil Beeck, Am Ende der Prof.-Schröder-Straße/Fockes Weg

- Beratung über die während der Offenlage und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Verabschiedung der Ergänzungssatzung

Sachverhalt:



Auf Beschluss des Rates vom 20.02.2013 hat der Entwurf der Ergänzungssatzung zwischenzeitlich offen gelegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Es wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat vorgetragen, dass ein Kampfmittelverdacht vorliege. Die Verwaltung informiert den Grundstückseigentümer hierüber. Die Untersuchung des Grundstückes auf Kampfmittel hat im Rahmen der späteren Bebauung stattzufinden.

Beschlussvorschlag:

Die Ergänzungssatzung der Stadt Geilenkirchen „Beeck, Prof.-Schröder-Straße“ wird verabschiedet.

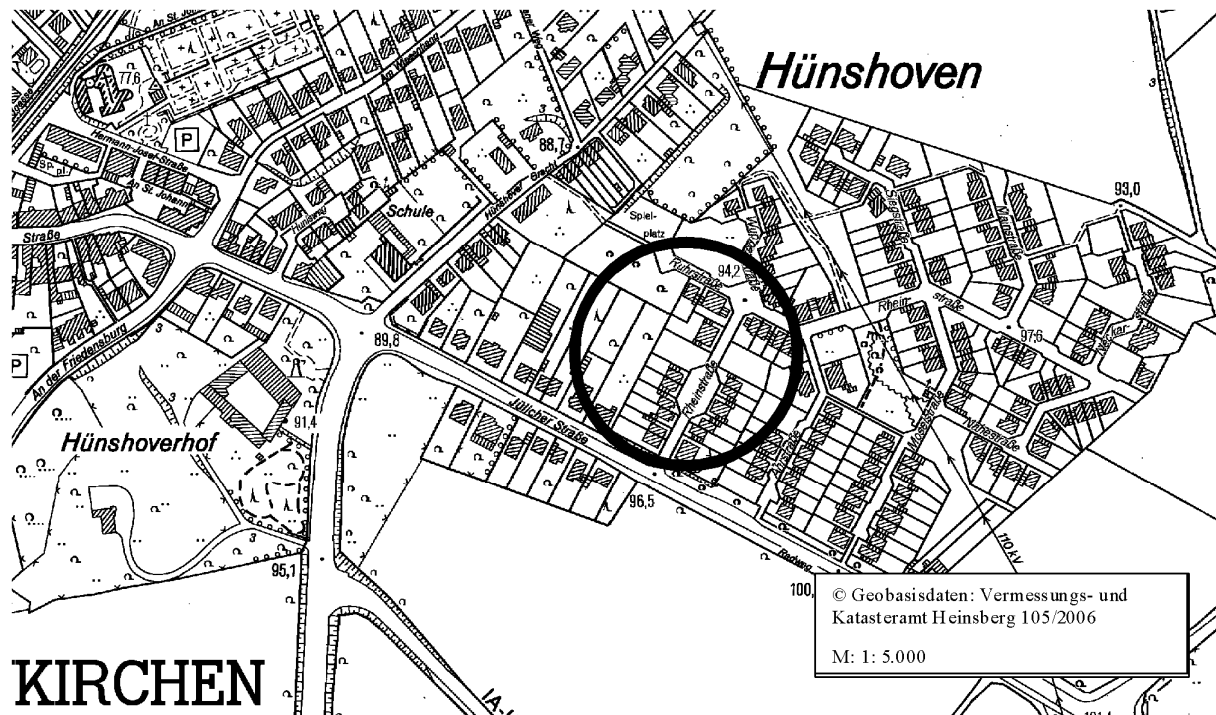
(Stadtentwicklungs- und Umweltamt, Frau Brehm, 02451/629205)

Stadtentwicklungs- und Umweltamt
02.05.2013
841/2013

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	16.05.2013
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	05.06.2013

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Geilenkirchen (Flussviertel)



Sachverhalt:

Es ist geplant, auf dem Grundstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 64, Flurstück 299 ein Doppelhaus zu errichten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Geilenkirchen (Flussviertel).

Das im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster orientiert sich am Verlauf der Rheinstraße. Durch die Lage des Grundstückes an der in der Rheinstraße vorhandenen Mittelinsel wäre das Grundstück nur mit zwei um sieben Meter versetzten Doppelhaushälften bebaubar.

Gestalterisch und auch technisch (z. B. unerwünschte Beschattungssituation) wäre diese stark versetzte Anordnung der Doppelhaushälften ungünstig. Die Bauherrin beantragt, die beiden Doppelhaushälften nur um zwei Meter zu versetzen. Hierdurch ergäbe sich auf einer Breite von bis zu 4,56 m eine dreieckförmige Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 4,67 m Tiefe.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Geilenkirchen wird wie beantragt zugestimmt.

Anlagen:

Antrag
Auszug aus der Flukarte
Auszug aus dem B-Plan Nr. 77
Lageplan
Modellansichten

(Stadtentwicklungs- und Umweltamt, Herr Brauner, 02451/629213)

Eigentümer

[Handwritten signature]

An die
Stadt Geilenkirchen
Bauordnungsamt
Rathaus, Markt

52511 Geilenkirchen

Stadt Geilenkirchen	
Empf.	29. April 2013
Amt:	65

Geilenkirchen, den 26.4.2013

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 77 der Stadt Geilenkirchen

für das Grundstück Geilenkirchen-Hünshoven, Rheinstraße 13
Gemarkung Geilenkirchen
Flur ?
Flurstück 299

Sehr geehrte Damen und Herren!

Auf dem v.g. Grundstück soll ein Doppelhaus errichtet werden.

Die Bebauung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes ist aufgrund des ausgesprochen großen Versprungs von mehr als 7 m sowohl gestalterisch als auch im Bezug auf die Nutzbarkeit (u.a. Sonneneinfall Terrasse) unvorteilhaft.

Die in den beiliegenden Planungsunterlagen dargestellte Bebauungsmöglichkeit passt sich der vorhandenen Bebauung an und stellt dennoch eine effektivere Nutzung und optisch ansprechendere Gestaltung dar

Wir beantragen Befreiung für die hintere Baugrenze der rechten Doppelhaushälfte entsprechend den beigefügten Plänen.

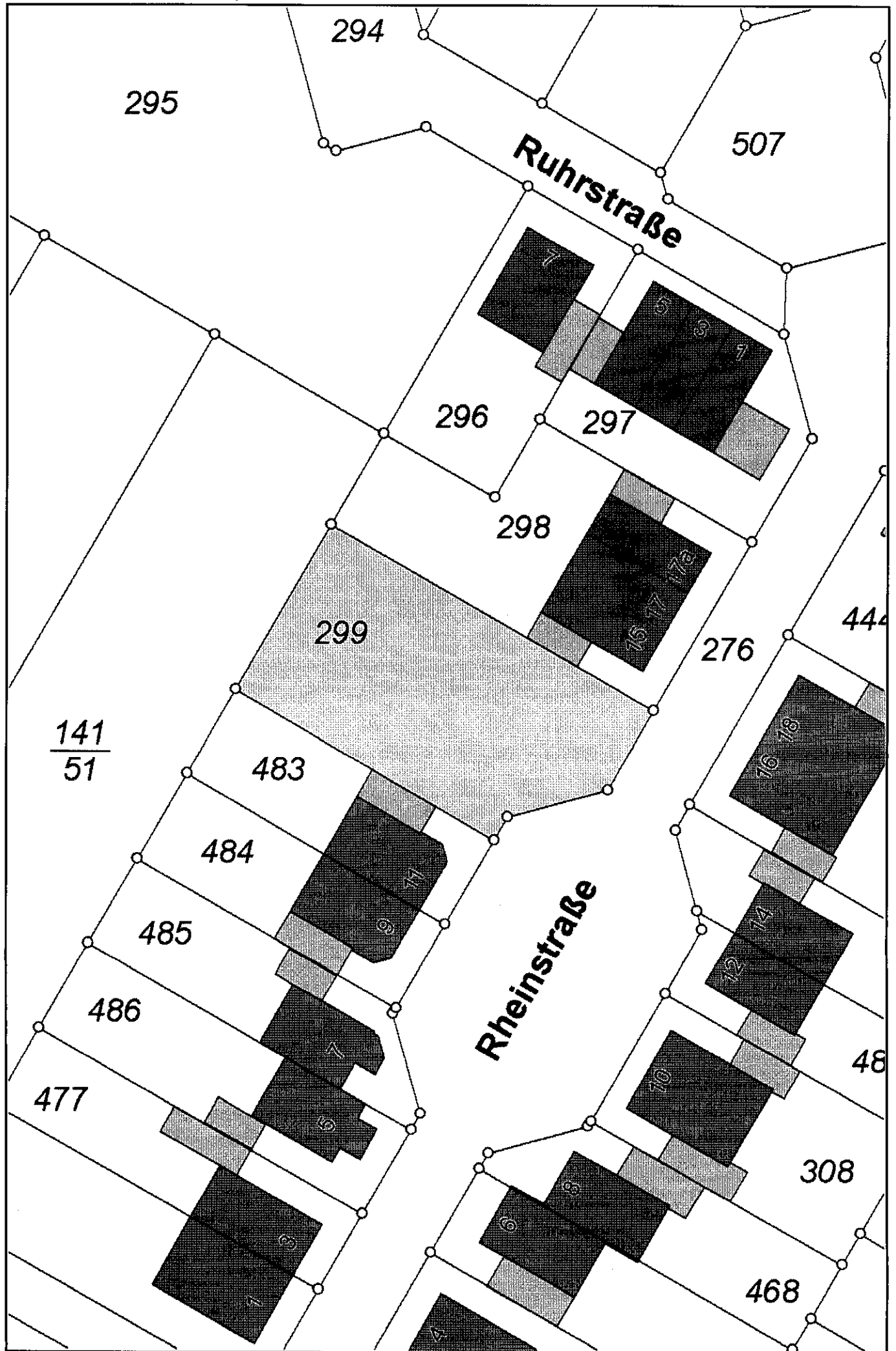
Mit freundlichen Grüßen

-Eigentümer-

[Handwritten signature]

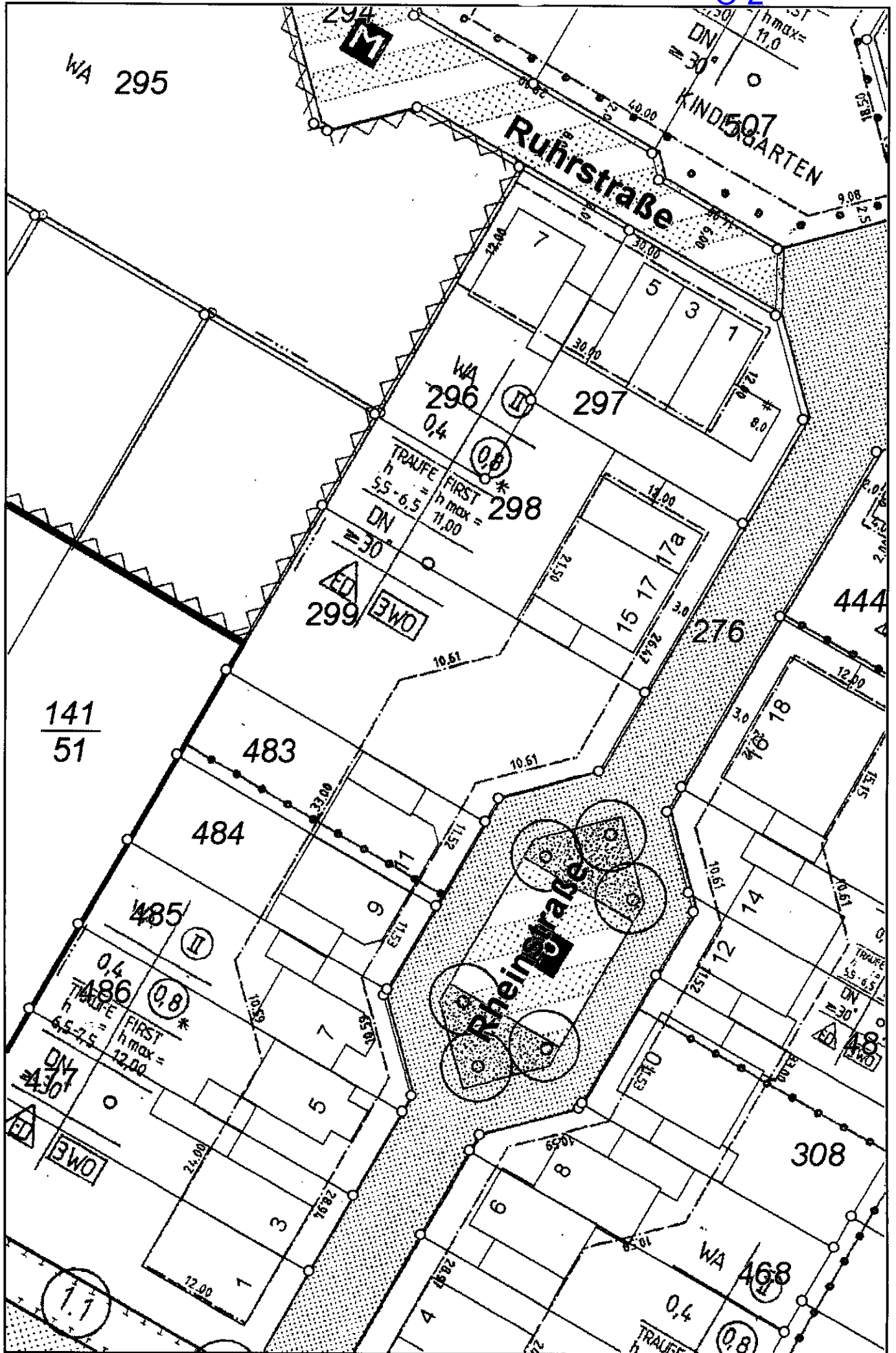
Anlage: Grundriss und Ansichten

Auszug aus der Flurkarte



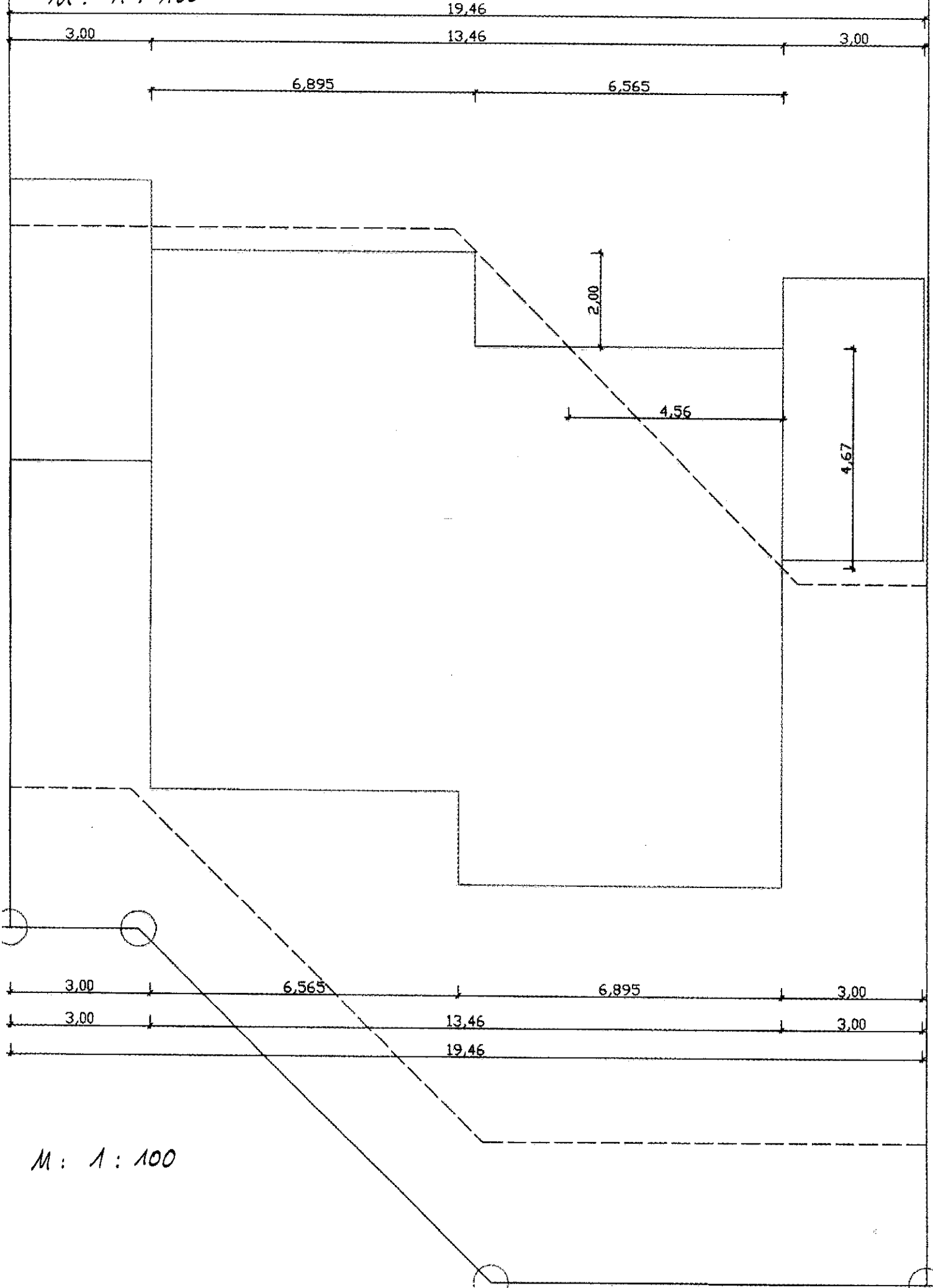
Maßstab: 1 : 500

0 15 30 m



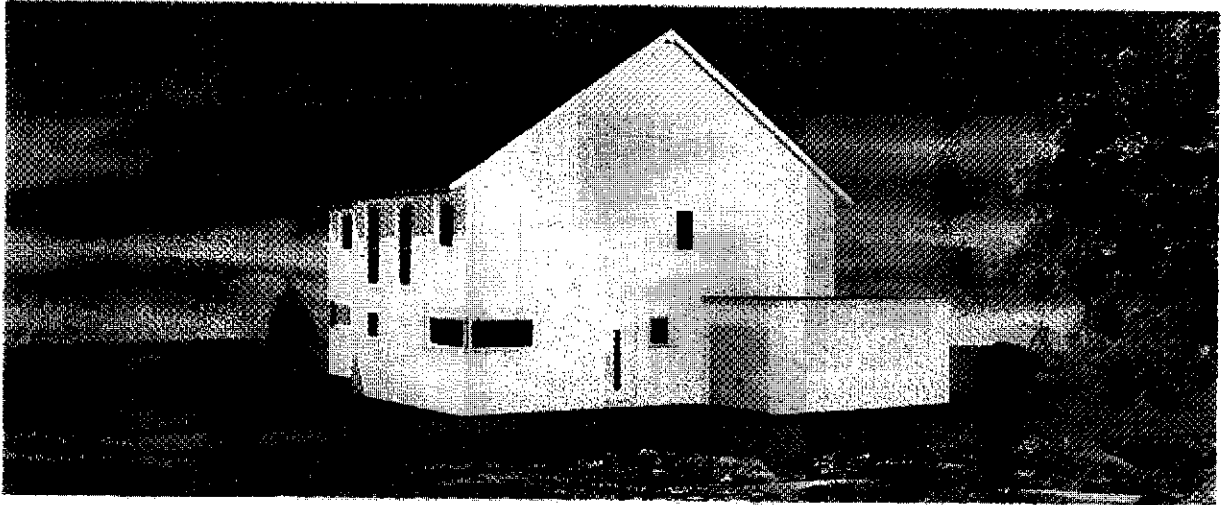
LAGEPLAN
M: 1:100

Ö 2



Errichtung eines Doppelhauses DR 120

Ansicht Eingang haus rechts



Ansicht Eingang Haus links

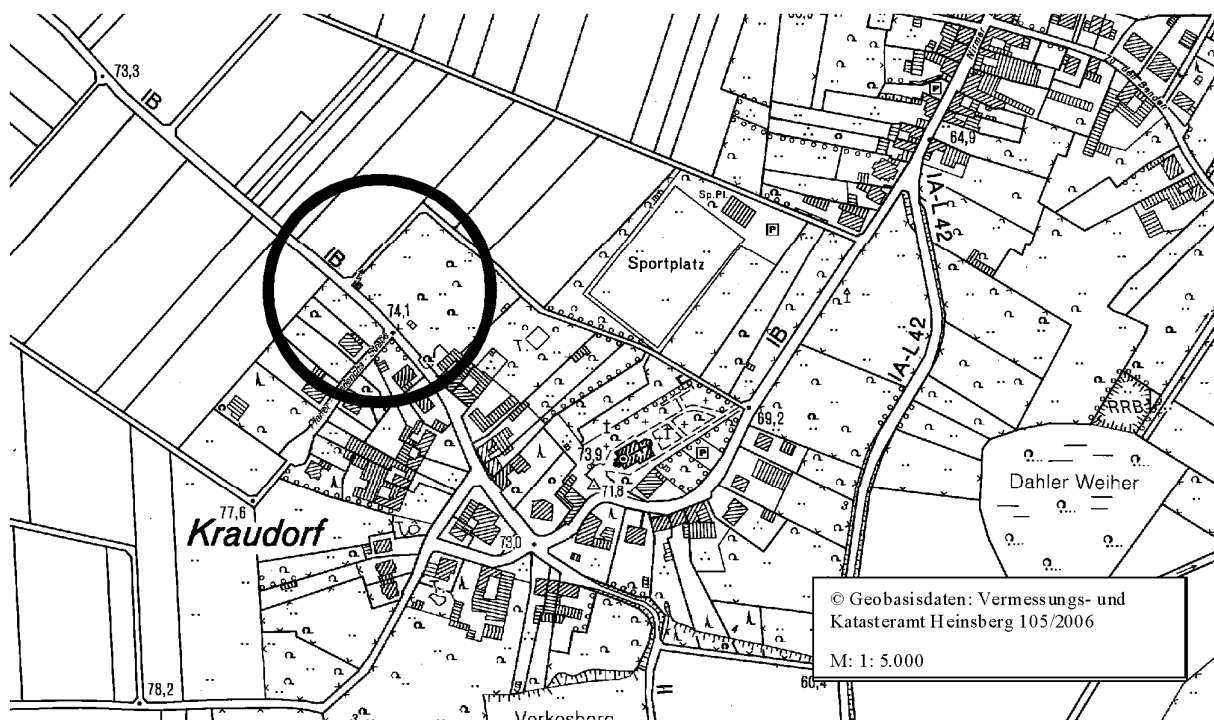


Stadtentwicklungs- und Umweltamt
02.05.2013
843/2013

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	16.05.2013
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	05.06.2013

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95



Sachverhalt:

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 71, Nr. 148 ein Einfamilienhaus im mediterranen Stil zu bauen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 (Kraudorf), der u. a. Festsetzungen trifft zu einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer Minstdachneigung von 30°.

Das Gebäude soll in einem untergeordneten Teil voll zweigeschossig, im überwiegenden Teil eingeschossig errichtet werden. Der zweigeschossige Baukörper würde die zulässige Traufhöhe von 4,50 m um 1,425 m überschreiten.

Der eingeschossige Baukörper hingegen unterschreitet die maximal zulässige Traufhöhe um 1,0 m.

Zum Baustil des Hauses passend soll die vorgegebene Dachneigung von mindestens 30° unterschritten werden. Dem Haustyp angepasst soll eine Dachneigung von 18° realisiert werden.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Geilenkirchen wird wie beantragt zugestimmt.

Anlagen:

Antrag

Lageplan

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 95

Ansichten

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

BaugrundstückOrt, Straße, Haus-Nr. 52511 Geilenkirchen, Kraudorf 46Gemarkung(en) Geilenkirchen Flur(en) 71 Flurstück(e) 148**Bezeichnung des Bauvorhabens**

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Betrifft: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 2 BauGB)

Bei vorgenanntem Bauvorhaben wird die Befreiung von folgender/n Festsetzung(en) des Bebauungsplans beantragt:

1. Die zulässige Traufhöhe ist laut B-Plan auf 4,5m festgelegt. In einem Teilbereich des Gebäudes soll die geplante Traufhöhe 5,925m betragen, im restlichen Gebäude 3,5m.
2. Die zulässige Dachneigung beträgt lt. B-Plan ≥ 30 Grad.
Geplant ist eine Dachneigung von 18 Grad, da ansonsten der gewünschte Charakter des Hauses nicht möglich wäre.

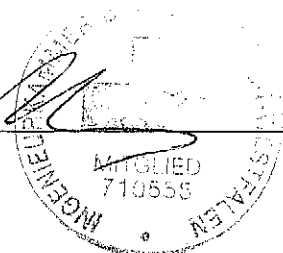
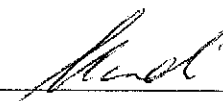
Begründung:

- ☐ Das Wohl der Allgemeinheit erfordert diese Befreiung.
- ☒ Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- ☐ Die Durchführung des Bebauungsplans würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar:

Datum, Entwurfsverfasser und Unterschrift

18.04.2013, Dipl.- Ing. Claudia Herling



Ö 3

MD 0
0,4 II
TH max 4,5
FH max 9,0
DN $\geq 30^\circ$



tiefster Geländepunkt 72,84
 $T1 = (77,66 - 72,84) \cdot 0,4 = 1,93 \Rightarrow 3,00\text{m}$
 $T2 = (81,48 - 72,84) \cdot 0,4 = 3,46\text{m}$

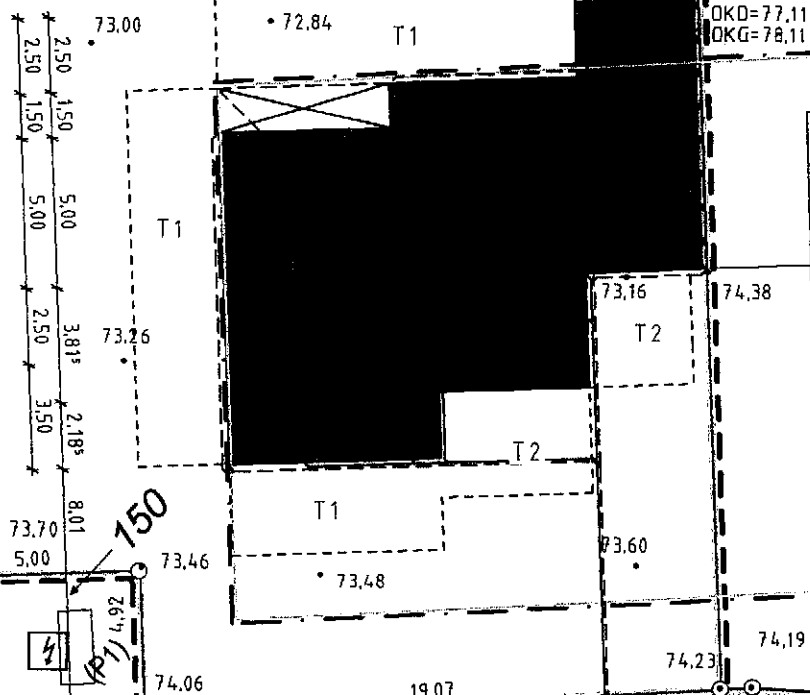
307

148

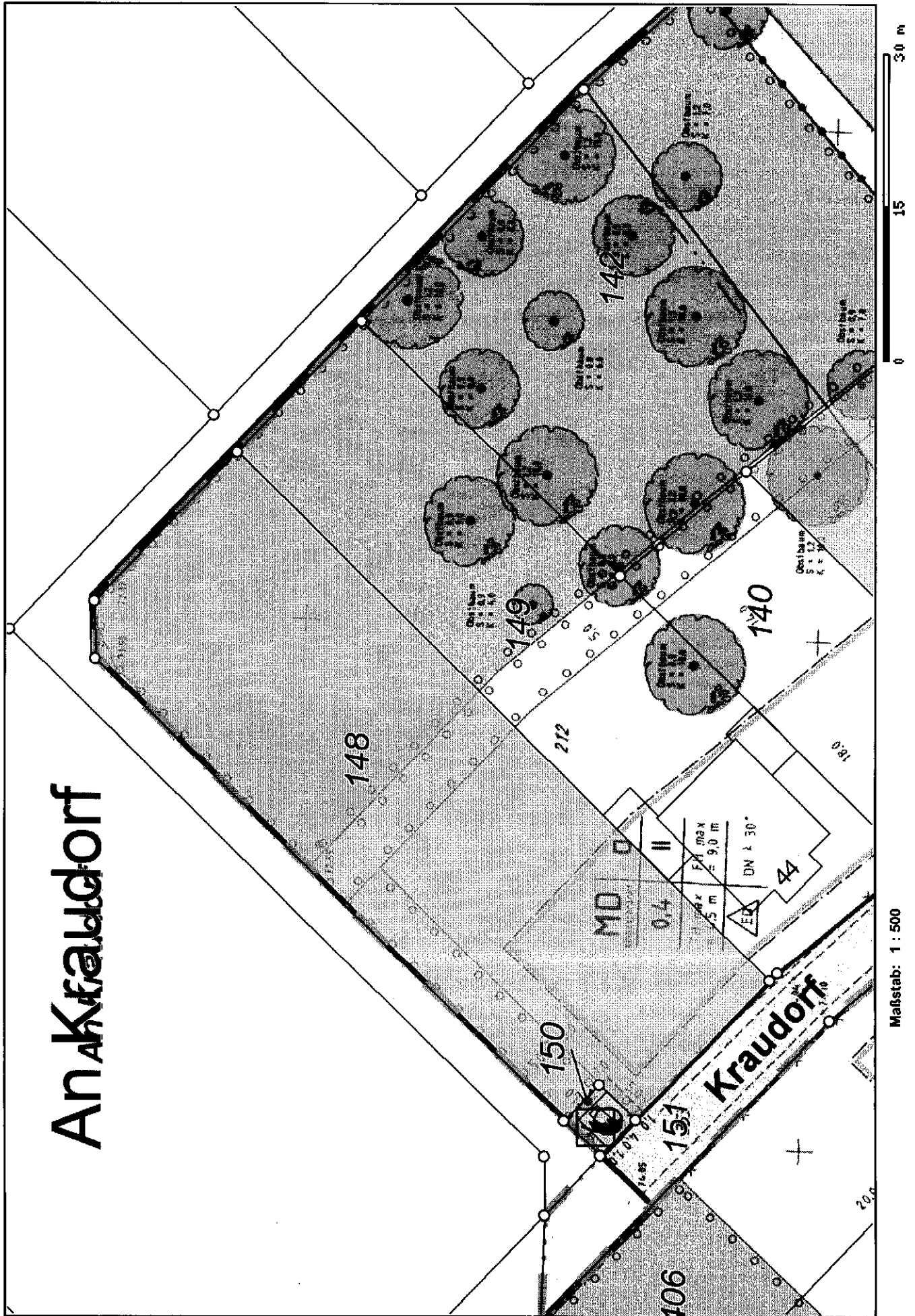
149

103
1

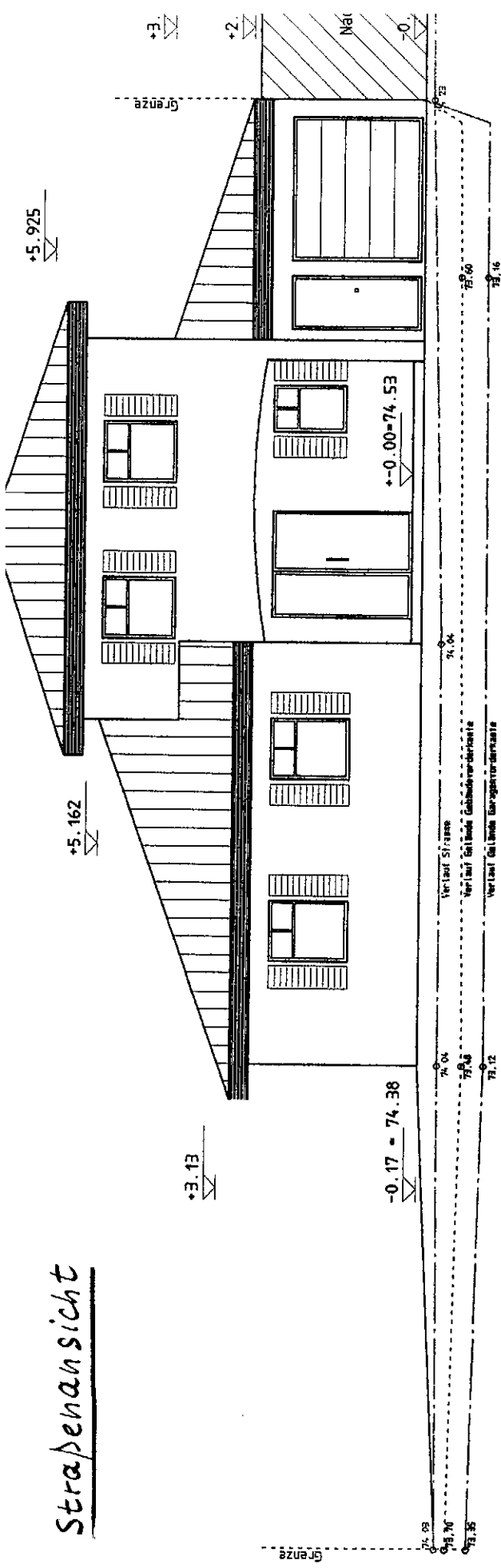
7,00 5,00 4,00
 5,68° 6,23° 4,08
 72,89°



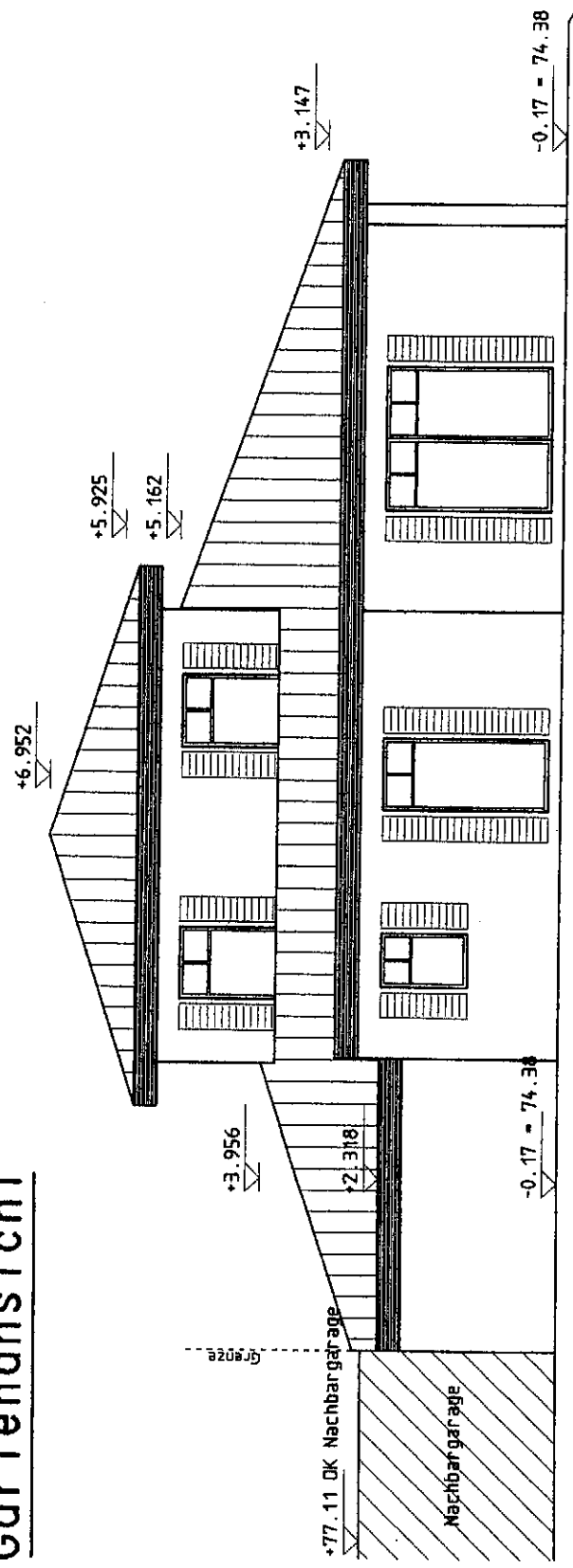
An Kraudorf



Strassenansicht

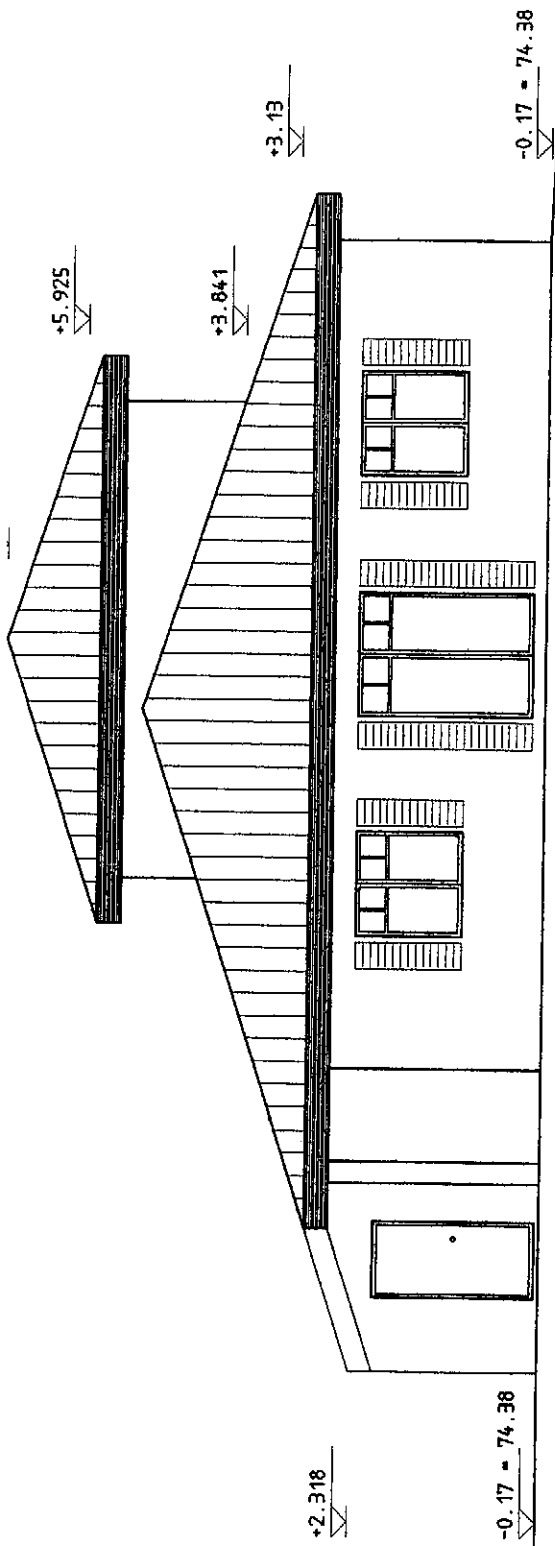


Gartenansicht

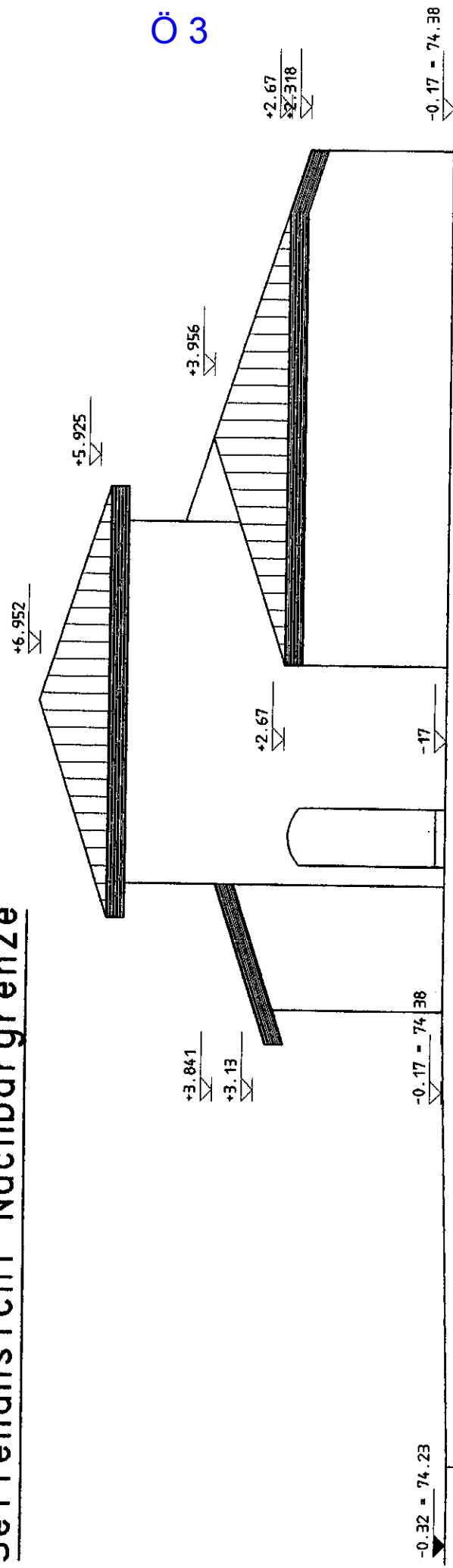


Ö 3

Seitenansicht



Seitenansicht Nachbargrenze



Ö 3

Bauverwaltungsamt
24.04.2013
819/2013

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	16.05.2013
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	05.06.2013

Beratung und Beschlussfassung über die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes zur Weiterführung der Stadtkernerneuerung

Sachverhalt:

Zur Fortführung der Stadtkernerneuerung im Anschluss an den anstehenden III. BA bedarf es der Entscheidung der Ratsgremien über grundsätzliche Planungsrichtungen zur abschließenden Gestaltung der Stadtkernerneuerung. Die Entscheidungsfindungen sind insbesondere erforderlich zur Inanspruchnahme der restlichen Städtebauförderungsmittel, die mit einem abschließenden Bescheid im Herbst 2013 bewilligt werden sollen. Als übliche Bewilligungsgrundlage ist zuvor seitens der Stadt bis 30.08.2013 der Fortführungsförderantrag vorzulegen mit der entsprechenden Definition der vorgesehenen Maßnahmen.

Grundlage der Städtebauförderung ist bekanntlich das mit Ratsbeschluss vom 21.06.2006 verabschiedete Integrierte Handlungskonzept. Seit dem Erstantrag der Städtebauförderung vom 27.10.2006 sind inzwischen sechs Teil-Bewilligungsbescheide eingegangen. Mit dem nächsten Zuwendungsbescheid soll die Städtebauförderung für die Stadtkernsanierung Geilenkirchen „ausbewilligt“ werden.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Erkenntnisse bereits ausgeführter Bauabschnitte und auch nach Analyse der Machbarkeit noch anstehender Maßnahmen wäre eine Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes durch den Rat erforderlich. Diese Fortschreibung ist Gegenstand der aktuellen Beratungen.

Dazu sollen die grundsätzlichen Planungsrichtungen künftiger Bauabschnitte durch die Ratsgremien bestimmt werden.

Auf dieser Grundlage könnten anschließend die Bauplanungsentwürfe erarbeitet werden als Beratungsvorlagen für den Umwelt- und Bauausschuss am 18.06.2013 bzw., sofern Beratungsbedarf zur Entwicklungsplanung ansteht, in der Stewi-Sitzung am 20.06.2013. Die endgültige Entscheidung könnte im Stadtrat am 10.07.2013 getroffen werden. Damit wäre die fristgerechte Vorlage des abschließenden Förderantrags gewährleistet.

Nachstehend dargestellt sind die Beratungsthemen zur Entscheidung über die grundsätzlichen Planungsrichtungen.

1. IV. BA – Herzog-Wilhelm-Straße

Derzeit ist die Neugestaltung der Teilstrecke vom Kreisverkehrsplatz bis etwa zur Zufahrt des Gelo-Carrés eingeplant als nächstfolgender Teilabschnitt.

Es wäre zu beraten, ob einer Erweiterung der Baustrecke bis zur Einmündung des Fußweges „Mühlenweg“, also entlang des Einkaufszentrums, mit den Themen Radwegeführung und Eingangsbereich des Zentrums, nicht weiter nachgegangen wird.

Des Weiteren wäre darüber zu befinden, ob im Zuge der derzeitigen Städtebauförderungsmaßnahme der Ausbau des Synagogenplatzes ausgeklammert wird. Dies vor dem Hintergrund noch anstehender Baumaßnahmen Dritter für den Bereich der ehemaligen Stadtpassage und der Stadthalle.

Des Weiteren wäre über die Planungstendenz zu befinden für den künftigen Einmündungsbereich Haihover Straße im Hinblick auf den nächstgenannten Beratungspunkt 2.

2. Neugestaltung Haihover Straße

Die zwischenzeitlichen Erkenntnisse über die Verkehrsfrequentierung der neugestalteten Konrad-Adenauer-Straße, die Entwicklungen im Bereich des REWE-Marktes und der bauliche Zustand der Haihover Straße haben zu ersten Überlegungen der Verwaltung mit der Bezirksregierung über die Neugestaltung der Verkehrsfläche geführt. Ein solcher Bauabschnitt der Stadtkernsanierung ist derzeit nicht im Integrierten Handlungskonzept enthalten.

Die Neugestaltung der Fahrbahn wird nicht förderfähig sein. Städtebauförderungsmitel sind jedoch in Aussicht gestellt für die städtebauliche Aufwertung der Randbereiche, Gehwege, Fußgängerquerungen und sonstigen Nebenanlagen. Der Finanzierungsrahmen der laufenden Städtebauförderung muss allerdings beibehalten bleiben, so dass zugunsten einer solchen Maßnahme auf andere Bauabschnitte verzichtet werden müsste.

In Frage käme entsprechend der ersten Vorabstimmung mit der Bewilligungsbehörde hierfür der Bauabschnitt Bahnhofsvorplatz mit Förderung des städtebaulichen Mehraufwands zu dieser Neugestaltung. Der Bahnhofsvorplatz ist derzeit als VI. BA eingeplant. Die Maßnahme wird mit Blick auf die anstehende Ausfinanzierung der Städtebauförderung nicht mehr zeitgerecht ausgeführt werden können. Die Grundförderung der durchaus erforderlichen Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes/Busbahnhofes kommt aus dem ÖPNV-Programm und ist derzeit zeitlich noch nicht absehbar. Mit einer solchen späteren Grundförderung ist gleichwohl eine standardgemäße Neugestaltung funktionell durchführbar, d.h. auch ohne besondere städtebauliche Aufwertung.

Es wäre also eine Entscheidung der städtischen Gremien erforderlich über einen neuen Bauabschnitt „Haihover Straße“ unter Verzicht auf die städtebauliche Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes.

Unter Auswertung von Verkehrserhebungen könnten den Ratsgremien Planungsgrundlagen dann vorgetragen werden, auch

1. über die Beibehaltung des Richtungsverkehrs in der betreffenden Teilstrecke oder die Öffnung der gesamten Teilstrecke für den Begegnungsverkehr sowie
2. über die Gestaltung des Einmündungsbereichs Herzog-Wilhelm-Straße.

3. V. BA – Kreuzungsbereich Theodor-Heuss-Ring/Konrad-Adenauer-Straße/Nikolaus-Becker-Straße

Als derzeit V. BA im Integrierten Handlungskonzept ist die Neugestaltung der Verkehrsfläche an dieser Stelle vorgesehen. Damit soll eine optimalere Entree Wirkung für die Innenstadt erreicht werden.

Auch hier zeichnet sich eine Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes ab in Form der Neufestsetzung des Baubereichs.

Ursprünglich war vorgesehen, die gesonderte Verkehrszeile auf der Kreissparkassenseite in Richtung Nikolaus-Becker-Straße neu zu gestalten sowie den Verkehrsraum im Kreuzungsbereich bis zum ev. Pfarrzentrum in Richtung Bahnübergang. Die Verkehrsfläche in diesem Kreuzungsbereich wird überlagert von der Landesstraße 364.

Auch um Fördermittel für andere Bauabschnitte freizusetzen, wird vorgeschlagen, den Baubereich für diesen V. BA zu reduzieren auf die Teilstrecke zwischen den Einmündungsbereichen Alte Poststraße und Theodor-Heuss-Ring.

Auch zu diesem Thema wäre eine Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Über die Fortführung der Stadtkernerneuerung wird als Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes wie folgt beschlossen.

1. Als nächster Bauabschnitt, anschließend an den anstehenden dritten Bauabschnitt, wird ausgeführt die Neugestaltung der Teilstrecke Herzog-Wilhelm-Straße vom Kreisverkehrsplatz Konrad-Adenauer-Straße bis etwa zur Kundenzufahrt zum Gelo-Carré.
2. Der ursprünglich in diesem IV.BA enthaltene Ausbau des Synagogenplatzes muss zurückgestellt werden bis zur Fertigstellung der Privatbebauung im unmittelbaren Nachbargelände.
3. Für den Einmündungsbereich zur Haihover Straße werden Planvarianten entwickelt über die Neugestaltung mit und ohne Kreisverkehrsplatz.
4. Der Baubereich des V. BA wird neu festgesetzt für die Teilstrecke zwischen den Einmündungen Alte Poststraße und Theodor-Heuss-Ring.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bauplanungsentwürfe erarbeiten zu lassen als Vorlagen für die Sitzungen der Ratsgremien im Juni und Juli 2013.