

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	20.06.2013
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	10.07.2013

Antrag der CDU- und FDP-Fraktionen gem. § 27 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Geilenkirchen auf Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Bereich nördlich des Flussviertels

- **Beratung und Beschlussfassung über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens**

Sachverhalt:

Die CDU- und FDP-Fraktionen beantragen, den folgenden Punkt auf die nächste Tagesordnung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung aufzunehmen:

„Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen für einen Bereich nördlich des Flussviertels. Beratung und Beschlussfassung über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens“

Zur Begründung wird angeführt, dass die CDU und FDP Fraktionen es für erforderlich hielten, stadtkernnah zusätzliche Wohnbaumöglichkeiten zu entwickeln und zwar solche, die von der Grundstückslage und vom Grundstückszuschnitt her eine etwas höherwertige Bebauung ermöglichen.

Als Fläche hierzu eigene sich der gekennzeichnete Bereich besonders gut. Stadtkernnähe, ruhige Lage und Blick Richtung Wurmatal bei Süggerath böten gute Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Baugebiet. Bei einer denkbaren Grundstückszahl um 25 dürften auch gute Voraussetzungen für eine wege- oder straßenmäßige Erschließung gegeben sein.

Nachdem der Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung nicht bereit gewesen sei, diesen Tagesordnungspunkt in der vorangegangenen Sitzung zu berücksichtigen, werde es als erforderlich angesehen, diesen Antrag zu stellen.

Darstellung der potenziellen Erweiterungsflächen:

Die Nachfrage nach stadtkernnahen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist nach wie vor groß.

Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 (Flussviertel) wurde eine zukünftige Erweiterung in nördliche Richtung berücksichtigt und eine Anbindungsmöglichkeit an die Mainstraße eingeplant, wie es jetzt von den CDU- und FDP-Fraktionen vorgeschlagen ist (Alternative A).

Alternativ zu der von den CDU- bzw. FDP-Fraktionen vorgeschlagenen Fläche wäre eine Erweiterung der Wohnbebauung im Anschluss an den BP 77 nach Osten in Richtung Pater-Briers-Weg möglich (Alternative B).

Für eine solche Erweiterungsmöglichkeit wurden Verkehrsflächen ebenfalls an die östliche Plangebietsgrenze des BP 77 herangeführt (Rheinstraße und Nahestraße).

Alternative A

Die West-Ost-Ausdehnung der Fläche ergibt sich aus der möglichen Anbindung an die Hünshovener Gracht sowie an die Mainstraße. Die Ausdehnung nach Norden wird u. a. durch die topographischen Verhältnisse bestimmt.

Die für eine Flächennutzungsplanänderung in Frage kommende Fläche wäre danach ca. 2,0 ha groß.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 m² könnten dort ca. 25 Baugrundstücke entstehen.

Alternative B

Eine östliche Erweiterung des BP 77 in Richtung Pater-Briers-Weg würde von ihrer Flächenausdehnung in nördliche Richtung durch die vorhandene Bebauung des BP 77 und in östliche Richtung durch den Pater-Briers-Weg begrenzt.

Die Fläche würde eine Größe von maximal ca. 4,8 ha umfassen.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 m² könnten dort bis zu ca. 70 Baugrundstücke entstehen.

Gegenüberstellung

	Fläche A	Fläche B
Gebietsentwicklungs-Planung	Unproblematisch: landesplanerisch abgestimmt	Vor. Unproblematisch: Lage innerhalb des Siedlungsbereiches
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft: Änderungsverfahren erforderlich	Fläche für die Landwirtschaft: Änderungsverfahren erforderlich
Landschaftsplan	Unproblematisch, insbes. kein Landschaftsschutzgebiet	Unproblematisch, insbes. kein Landschaftsschutzgebiet
Eingriff in N + L	Gering	Gering
Anbindungsmöglichkeiten	Hünshovener Gracht und/oder Mainstraße möglich:	Rheinstraße, Nahestraße, Pater-Briers-Weg
<ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das neue Baugebiet 	Nach RAST*: 21 Pkw in der morgendlichen Spitzenstunde (7.00-8.00 Uhr)	Nach RAST: 47 Pkw in der morgendlichen Spitzenstunde (7.00-8.00 Uhr)
<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandenes Verkehrsaufkommen Hünshovener Gracht 	Nach RAST: 8 Pkw in der morgendlichen Spitzenstunde im oberen Bereich (Ende der Sackgasse bis Einmündung Tichelner Weg), 45 Pkw (inkl. evtl. Fahrzeuge aus Tichelner Weg/Am Wiesenhang/Schule für Erziehungshilfe) im unteren Bereich (Einmündung Tichelner Weg bis Jülicher Straße)	Nicht betroffen
<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahmekapazität Hünshovener Gracht 	Mehr als ausreichend: nach RAST: im unteren Bereich zw. Jülicher Straße und Einmündung Tichelner Weg: 400 Pkw/h (Gehwege, Hochbord, Parkbuchten), im oberen Bereich bis zum Ende der Sackgasse 150 Pkw/h (niveaugleicher Ausbau auf ca. 6,0 m Breite)	Nicht betroffen
<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahmekapazität Mainstraße 	Mehr als ausreichend: Niveaugleicher Ausbau auf ca. 8 bis 9 m Breite; Aufnahmekap. nach RAST: 150 Pkw/h (auf Mainstraße vorhanden ca. 8 Pkw/h)	Nicht betroffen
<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandenes Verkehrsaufkommen BP 77 (Flussviertel) 	Nach RAST: 127 Pkw insgesamt in der morgendlichen Spitzenstunde (Hauptabfluss über die Rheinstraße)	
<ul style="list-style-type: none"> • Aufnahmekapazität Rheinstraße 	Mehr als ausreichend: Nach RAST: 400 Pkw/h	
Weitere verkehrliche Anbindung	Unproblematisch: Knotenpunkte Hünshovener Gracht/Jülicher Straße sowie Rheinstraße/Jülicher Straße keine Unfallhäufungsstelle	Unproblematisch: Knotenpunkt Pater-Briers-Weg / Jülicher Straße sowie Rheinstraße/Jülicher Straße keine Unfallhäufungsstelle
Gebietscharakter	Wohngebiet mit gehobenem Charakter möglich	Durchschnitts-Wohngebiet
Lage	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftlich reizvolle Lage am Ortsrand Richtung Wurmtal/Aussicht • Etwas kürzere Entfernung zum Stadtkern 	<ul style="list-style-type: none"> • Lage an Durchgangsstraßen • Etwas weitere Entfernung zum Stadtkern
Nachfragesituation	Nachfrage nach Baugrundstücken mit gehobenem Charakter gegeben	Nachfrage nach durchschnittlichen Baugrundstücken gegeben, aber möglicherweise dann Konkurrenzsituation mit BP 99 Gk-Nord

*RASt: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern für eine Fläche nördlich der Hünshovener Gracht und nördlich der Mainstraße (Alternative A).

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